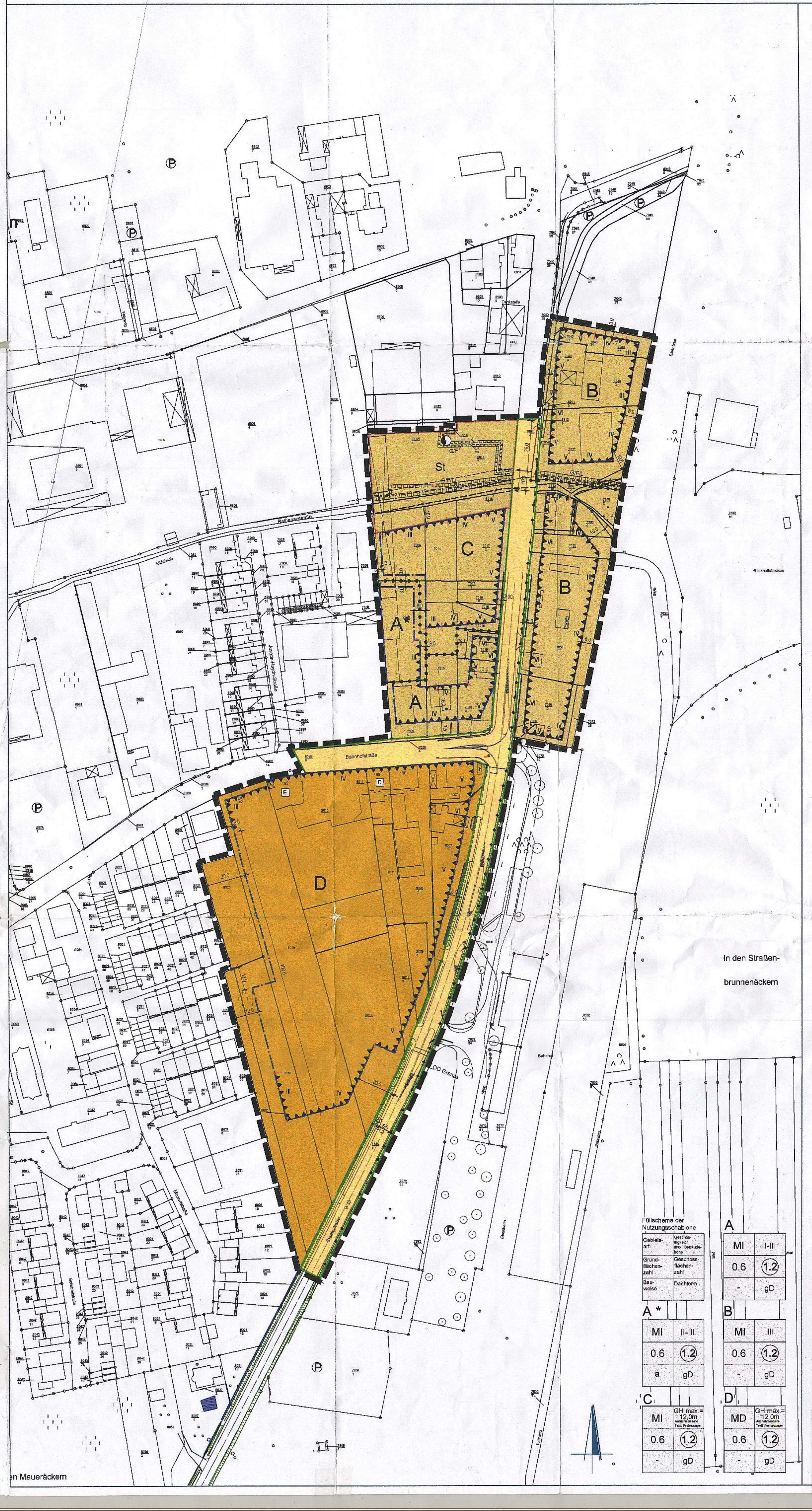
STADT EDENKOBEN BEBAUUNGSPLAN "AN DER STAATSSTRASSE" mit Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sowie Satzung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze



LEGENDE

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

- MD – Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- 0,6 – Grundflächenzahl §§ 16 Abs.2, 19 BauNVO)
- GHmax= – Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- (1,2) – Geschoßflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)
- III – Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)
- II-III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§§ 16 Abs.4, 20 BauNVO) -Beispiel-

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

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

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

- Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 UND 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Trafoanlage

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

- vorhandener Verbindungssammler
- vorhandenen Gasleitung
- vorhandene 20KV-Leitung

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs.1 Nr.24 UND ABS. 4 BauGB)

- maßgeblicher Lärmpegelbereich nach DIN 4109
- III – erforderliche Schallschutzmaßnahmen (Beispiel) -siehe Textliche Festsetzungen

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

- D – Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGES

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- gD – geneigtes Dach
- Bachverrohrung (nachrichtliche Übernahme)
- St – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- G/F/L – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB)
- G/F – Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB)

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

- Fahrbahnaufteilung
- geplanter Busbahnhof / P+R-Anlagen
- Stellplatzeinteilung
- E – erhaltungswürdiges Gebäude

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818)
2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), in der Fassung der Änderung vom 05. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718)

Hinweis zum Baugesetzbuch:
Dieser Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818), unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts fortgeführt.
Durch das EAG-Bau wurde das BauGB umfassend novelliert. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neustrukturierung des Gesetzes, die sich auch auf die Nummerierung der Paragraphen auswirkt.
Verweise auf Paragraphen des BauGB in sämtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, in den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde sowie in der Begründung beziehen sich auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung.

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I,S.58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S.1865)
6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.September 2005 (GVBl.2005, S. 387)
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005 (GVBl., S. 98)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.September 2005 (GVBl.2005, S. 387),
9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl., S. 54) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005 (GVBl., S. 98)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 25.Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797), geändert durch Art. 2 G vom 24. Juni 2006 (BGBl. I, S. 1794)

Die Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB liegt dem Bebauungsplan bei.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO sowie § 19 BauGB)

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

1.1 MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
Zulässig sind:

- Wohn-, 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
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes

Unzulässig sind:

- Projektionsscheinwerfer zum Abstrahlen von Licht in den Nachthimmel (sog. Skybeamer oder Disko-Himmelsstrahler)

1.2 MD = Dorfgebiet gem. § 6 BauNVO
Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

Unzulässig sind:

- Projektionsscheinwerfer zum Abstrahlen von Licht in den Nachthimmel (sog. Skybeamer oder Disko-Himmelsstrahler)

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen und Anlagen in den Mischgebieten sowie im Dorfgebiet MD nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus den Branchengruppen:
  - Haushaltswaren / Glas / Porzellan
  - Bücher / Zeitschriften
  - Papier / Schreibwaren / Büroartikel
  - Kunst / Antiquitäten
  - Baby- / Kinderartikel
  - Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
  - Unterhaltungselektronik / Computer / HiFi / Elektroartikel
  - Foto / Optik
  - Einrichtungszubehör (ohne Möbel) / Textilien / Heimtextilien / Bastelartikel / Kunstgewerbe
  - Musikalienhandel
  - Uhren / Schmuck
  - Spielwaren / Sportartikel

Randsortimente aus den vorgenannten Branchengruppen in sonstigen Einzelhandelsbetrieben sind zulässig, dürfen jedoch max. 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

1.4 Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe ist zu messen in Gebäudemitte. Bezugshöhe ist die Höhe der dem Grundstück nächstgelegenen, das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (=OK Fertigdecke in Straßenachse) zu messen im rechtem Winkel zur Gebäudefront.

1.5 In den Baugebieten, in denen die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt wurde, kann diese ausnahmsweise um bis zu drei Metern überschritten werden.

2. Bauweise (§ 9Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Baugebiet A* festgesetzte abweichende Bauweise a wird wie folgt festgelegt: Die Gebäude sind an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von Mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Zu Garagen zählen auch Carports.

4. Öffentliche Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25a und 25 b BauGB)

4.1 Im Bereich der freien Strecke der L 516 (Staatsstraße) sind insgesamt sieben großkronige Laubbäume als Hochstamm in Art und Qualität gem. der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Bäume sind in gerader Linie mindestens 4,50m zum Rand des Verkehrsraums der L 516 sowie mindestens 1,50m zu dem bestehenden Geh- und Radweg, mit einem Baumbestand von mindestens 10m und höchstens 20m zu pflanzen. Die Pflanzung ist auf privaten Grundstücken zu dulden und von den Grundstückseigentümern zu unterhalten.

4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (20% der Brutto-Grundstücksfläche) sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lager- oder Stellplatzflächen genutzt oder anderweitig versiegelt werden. Die Freiflächen sind als Wiesen- und Gehölzfläche (Gehölzflächenanteil mind. 20%) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind möglichst einheimische und standortgerechte Gehölze in Art und Qualität gem. Artenliste im Anhang.

4.3 Pro 500 Brutto-Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm in Art und Qualität gem. der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können auf die hier genannte textliche Festsetzung angerechnet werden.

4.4 Im Zusammenhang angelegte Stellplätze sind dauerhaft zu begrünen. Pro 4 Stellplätze ist eine Pflanzfläche von mind. 10 m² zuzuordnen und mit einem Laubbaum als Hochstamm in Art und Qualität gem. Artenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen.

4.5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Schutzstreifen der Freileitungen dürfen keine Baumpflanzungen erfolgen. Zu den im Plangebiet unterirdisch vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern von 2,00 m (Stammachse – Leitungsachse) einzuhalten.

4.6 Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuständigkeitsbereich der Verbandsgemeindewerke sowie der bestehende Sammler im Gelände der heutigen Fa. Edenkobener Holzhandel dürfen nicht mit Bäumen und Büschen überpflanzt werden.

4.7 Auf der Fläche des im Dorfgebiet befindlichen Weinbaubetriebs wird für Neubauten und Neuversiegelungen pro Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Flächen ein Rückhaltevolumen von 50 Litern festgesetzt.

5. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die grünordnerischen Maßnahmen sind den Eingriffen auf privaten Flächen zuzuordnen.

Die den Privatgrundstücken zugeschlagenen Maßnahmen werden von der Stadt Edenkoben auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind gem. § 135 c BauGB in einer eigenen Satzung der Stadt Edenkoben zu regeln.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Grundrisse von Wohnungen und sonstiger Nutzungen sind so zu gliedern, dass keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Kinderzimmer, Esszimmer, Wohnküchen, Wohndielen, Kinderzimmer, Arbeitszimmer), keine Unterrichtsräume, keine Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten und keine Büro- und Praxisräume an den in Richtung der in der Planzeichung mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen orientierten Fassadenfronten vorgesehen werden.

Alternativ sind die Außenbauteile der schutzwürdigen Aufenthaltsräume in Wohnungen und der schutzwürdigen Aufenthaltsräume der sonstigen Nutzungen an diesen Fassadenfronten so auszubilden, dass sie die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maße für die jeweiligen Außenbauteile erreichen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab.8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume, Praxisräume und ähnliches
I bzw. II	*Hinweis: Mit heute üblichen, die Anforderungen der Energie-Einsparverordnung erfüllenden Baumaterialien und Fenstern werden die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II für Wohngebäude bzw. I, II und III für Büroräume erfüllt*	
III	35	
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße für Krankenhäuser, Sanatorien und ähnlichen Einrichtungen sind jeweils um 5 dB höher als bei Wohnungen anzusetzen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Für Gebäude in zweiter Reihe kann eine lärmtechnisch günstigere Situation entstehen, wenn in der ersten Reihe weitere Bebauungen stattfinden oder wenn das Gebäude in großem Abstand zur vorderen Baugrenze errichtet wird.

In diesen Fällen wird ein gesonderter schalltechnischer Nachweis empfohlen. Wenn nachgewiesen werden kann, dass an Außenbauteile und Fenster geringere Anforderungen zu stellen sind, können möglicherweise die Baukosten gesenkt werden.

Die Anforderungen an das Gesamtschalldämm-Maß sind erfüllt, wenn der nach Flächenanteilen berechnete Mittelwert der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens das geforderte, resultierende Schalldämmmaß aufweist. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist im einzelnen von der Raumgröße, -nutzung und -geometrie abhängig und kann daher auf der Ebene der Bauleitplanung nicht verbindlich angegeben werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei ausgebauten Dachgeschossen die Dachkonstruktion ebenfalls die jeweiligen Anforderungen, die aus dem Lärmpegelbereich resultieren, erfüllen muss.

6.2 Schallschutzmaßnahmen auf der Betriebsfläche des Weinguts Bahnhofstraße 182 (Fl.St.Nrn. 8011/3, 8015/1, 8017/1, 8018, 8019, 8020 und 8025)

6.2.1 Der Freisitz der in dem MD geplanten Gaststätte ist durch eine geschlossene Wand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m nach Westen hin abzuschirmen. Das südliche Ende dieser Wand ist mindestens 2,5 m über die südliche Stuhlreihe weiterzuführen.

6.2.2 Die Fenster der geplanten Gaststätte sind auf der Westseite sowie auf der westlichen Hälfte der Nord- und Südseite nach 22:00 Uhr nur noch in Kippstellung oder geschlossen zu halten.

6.2.3 Das Tor zu dem Kelterraum in der Halle im Nordosten der Betriebsfläche ist während des Betriebs in der Nachtzeit geschlossen zu halten.

6.2.4 In der geplanten Lagerhalle sind öffenbare Fenster auf der Westseite zulässig. Beim Beladen eines Lkw in der Nachtzeit sind die Fenster geschlossen zu halten.

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 LBauO Rheinland-Pfalz)

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

7.1 Für die Gebäude sind geneigte Dächer vorgeschrieben. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.

7.2 Zur Nutzung erneuerbarer Energien ist die Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern zulässig.

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

8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind –soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden– landschaftsgärtnerisch oder als Zier- bzw. Nutzgarten anzulegen.

8.2 Zur Befestigung von, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,7 betragen.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den unbebauten Grundstücksflächen sind in einer maximalen Steigung bzw. einem maximalen Gefälle von 1:2 sowie nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. 0,5 m zulässig. Bezugshöhe für die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Aufschüttungen und Abgrabungen ist die Straßenachse (Fahrbahnmitte); Bezugshöhe für die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Aufschüttungen und Abgrabungen ist das natürliche Gelände.

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

10.1 Einfriedungen

Die maximal zulässige Höhe der Grundstückseinfriedungen beträgt 2,0 m.

Die Höhen von Stützmauern sind auf die jeweils maximal zulässigen Gesamthöhen der Grundstückseinfriedungen anzurechnen, wenn sie in einem Abstand von weniger als 1,0 m zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nur als Sandsteinmauern, Holzzäune, berankte Metallgitter oder als Schnitthecken zulässig. Darüber hinaus ist Maschendrahtzaun, jedoch nur in Verbindung mit einer Anpflanzung („lebende Hecke"), zulässig.

Gemauerte Wände, sofern sie nicht als Natursteinmauern ausgeführt werden, sowie Mauerscheiben und Winkelstützmauerelementen aus Beton sind zulässig, sofern sie mit Naturstein verblendet, verputzt oder in Natur- bzw. Sandsteinoptik hergestellt werden.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind auch andere, als die angegebenen Materialien zulässig, sofern sie flächendeckend begrünt werden.

10.2 Stützmauern

Stützmauern sind Mauern, die den beim Abfangen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erddruck auffangen. Sie sind als gemauerte Wände, Mauerscheiben bzw. Winkelstützmauerelementen (z.B. sog. Stuttgarter Mauerscheibe) oder als Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe) zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Sie sind auf die jeweils maximal zulässigen Gesamthöhen der Grundstückseinfriedungen anzurechnen, wenn sie in einem Abstand von weniger als 1,0 m zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Gemauerte Stützmauern, sofern sie nicht als Natursteinmauern ausgeführt werden, sowie Mauerscheiben und Winkelstützmauerelementen aus Beton sind mit Naturstein zu verblenden, zu verputzen oder in Natur- bzw. Sandsteinoptik herzustellen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind auch andere, als die angegebenen Materialien zulässig, sofern sie flächendeckend begrünt werden.

Satzung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO Rheinland-Pfalz)

11. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO
(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
Es wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück oder -sofern öffentlich-rechtlich gesichert- auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen sind.

Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Leitungen
Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine rechtzeitige Koordination der verschiedenen Leitungsträger wird empfohlen.

Entwässerung
Die aus der Dachentwässerung und versiegelten Hofflächen anfallenden Wassermengen sollten möglichst auf den Grundstücken in Geländemulden oder Teichen gesammelt werden und dort einer Versickerung oder Verdunstung überlassen werden. Ferner wird empfohlen, das Niederschlagswasser soweit als möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zuzuführen.

Boden
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

Bahnlinie

- *Wegen der Nähe zur Bahnlinie sollen alle notwendigen Schutzmaßnahmen entsprechend § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB im Textteil der weiterführenden Planung festgeschrieben werden. Eventuell notwendige Einrichtungen zur Lärmminderung sind ausschließlich auf Fremdgrund zu Lasten der Gemeinde oder Anlieger zu errichten.*
- *Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.*
- *Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.*
- *Die Standsicherheit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Oberleitungsmasten, DB-Kabel etc. ist zu gewährleisten).*
- *Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.*
- *Die Abstandsflächen laut der Landesbauordnung (LBO) sowie die baurechtlichen und die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.*
- *Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.*
- *Einfriedung zur Bahnseite hin muss auf dem Gelände des Antragstellers errichtet werden, Türöffnungen in der Einzäunung sind nicht gestattet. Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird.*
- *Die Einfriedung ist von dem Bauherrn und seinen Rechtsnachfolgern auf Ihre Kosten laufend instandzusetzen und ggf. zu erneuern.*

Klassifizierte Straßen

- *Seitens des Landesbetriebs Straßen und Verkehr Speyer wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen an der freien Strecke ein Mindestabstand von 4,50 m zum Rand des Verkehrsraums der klassifizierten Straße einzuhalten ist.*
- *Das Lichtraumprofil ist grundsätzlich einzuhalten.*
- *Außerdem sollte ein Abstand von 1,50 m zum Rad-/Gehweg eingehalten werden, um Schäden durch das Wurzelwerk zu vermeiden.*
- *Bei Ausfahrten sind die Sichtflächen grundsätzlich freizuhalten.*

Denkmalpflege
In der Fundstellenkartierung des Landesamts für Denkmalpflege sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher sind folgende Punkte zu beachten:

1. *Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit dieses die Arbeiten, sofern notwendig, überwachen kann.*
2. *Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.*
3. *Die Punkte 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.*
4. *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.*

Anhang: Artenlisten (Pflanzvorschläge)

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

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1, 5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

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

Folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume:	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,0 m
- stark wachsende Bäume	2,0 m
- kleinkronige Bäume	1,5 m
- Walnußsämlinge	4,0 m
- Kernobst stark wachsend	2,0 m
- Kernobst schwach wachsen	1,5 m
Sträucher:	
- stark wachsende Sträucher	1,0 m
- schwach wachsende Sträucher	0,5 m
Hecken:	
- Hecken über 1,5 m Höhe	0,75 m
- Hecken bis 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis 1,0 m Höhe	0,25 m

Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Ansaaten

Ansaaten sollten mit geprüften Mischungen gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern

Regelaussaatmenge: 15 - 20 g / m²

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Edenkoben hat am 07.02.2001 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschossen und am 22.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach § 3 BauGB wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung am 24.10.2002 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde vom 28.10.2002 bis zum 08.11.2002 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 16.10.2002, 23.09.2005, 13.12.2005 und letztmalig 31.05.2006.

Der Stadtrat fasste den Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 20.04.2005, 07.12.2005 und 17.05.2006. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 29.09.2005, 15.12.2005 und 24.05.2006.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 07.10.2005 bis einschl. 07.11.2005 öffentlich ausgelegen.

Die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung erfolgte über die Dauer eines Monats vom 23.12.2005 bis einschl. 30.01.2006.

Die dritte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung erfolgte über die Dauer eines Monats vom 01.06.2006 bis einschl. 01.07.2006.

Der Beschluss über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 20.04.2005, 07.12.2005, 17.05.2006 und 11.07.2006.

Der Stadtrat hat nach § 10 BauGB am 11.07.2006 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

1. Fertigung

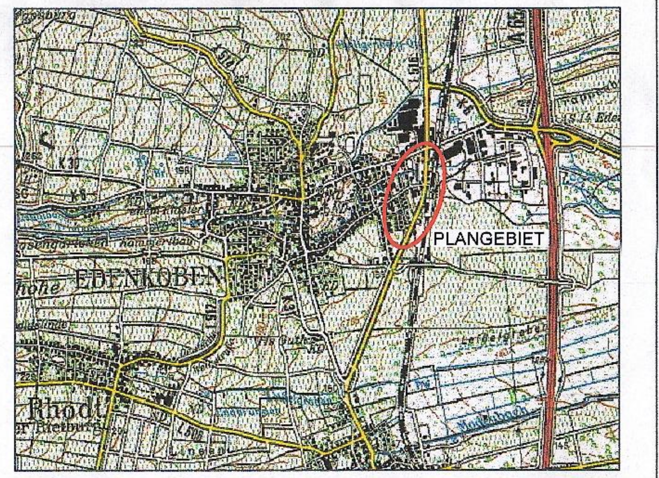
Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Edenkoben, den 12.07.2006

(Siegel: Stadt Edenkoben – Verbandsgemeinde Edenkoben)
Kastner
Bürgermeister
(Unterschrift)

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2006.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



STADT EDENKOBEN
BEBAUUNGSPLAN "AN DER STAATSSTRASSE"

mit Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sowie Satzung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze

M 1 : 1000

STADTPLANUNG ▪ LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-22
EMAIL buero@bbp-kl.de
www.bbp-kl.de
BACHTLER BÖHME + PARTNER