

GEMEINDE EDESHEIM**BEBAUUNGSPLAN ‚EDESHEIM SÜD‘****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	3
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
1.3 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	4
1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	4
1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	4
1.6 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	5
1.7 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	5
1.8 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	5
1.9 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	5
1.10 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	5
1.11 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN	6
1.12 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	7
1.13 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	8
1.14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND	9
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO).....	10
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	10
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	11

4 EMPFEHLUNGEN	12
4.1 BEPFLANZUNG PRIVATER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	12
4.2 EMPFEHLUNGEN ZUR DEZENTRALEN REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	12
4.3 EMPFEHLUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ	12
5 ANHANG - PFLANZLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN.....	13

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, die nicht nur der Versorgung des Gebiets dienen,
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Bei geneigten Dächern wird die Traufhöhe (TH) definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern ist die untere Schnittlinie maßgebend. Bei Flachdächern ist unter Traufhöhe der obere Abschluss der Dachhaut zu verstehen. Falls bei Fachdächern der obere Abschluss der Dachhaut von einer Wand überragt wird, ist der obere Abschluss der Wand maßgeblich.

Für Dachaufbauten und –einschnitte können höhere Traufhöhen zugelassen werden. Die ‘Firsthöhe’ (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberem Bezugspunkt. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Frontseite des Grundstücks, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

1.3 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

In den Teilgebieten WA ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 350 m² einzuhalten.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinter der von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche am weitesten entfernten Baugrenze sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht zulässig. Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

Vor Garagen ist - gemessen ab dem Garagentor - ein Abstand von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Vor Carports ist - gemessen vom senkrecht auf den Boden projizierten Dachbeginn - ein Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit zwei Wohnungen festgesetzt.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung ‚Öffentliche Parkfläche‘ (,P‘), die mit einer Tiefe von 6,50 m festgesetzt sind, sind mit einem 1,5 m tiefen Pflanzstreifen zur Abschirmung gegenüber den angrenzenden Bauflächen herzustellen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung ‚befahrbarer Anliegerweg‘ (,A‘) wird zur Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer, Servicefahrzeuge sowie Anliegerverkehr der durch diesen Weg erschlossenen Grundstücke bestimmt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung ‚Quartiersplatz‘ werden zur Anlage und Nutzung als baulich gestaltete Platzfläche bestimmt.

Die Summe der Zufahrtsbreiten eines Grundstücks darf 7,0 m nicht überschreiten.

1.7 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.8 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Die Fläche mit der Zweckbestimmung ‚Regenwasserbewirtschaftung‘ ist als offenes Becken zur Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

1.9 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ ist die Errichtung einer Transformatorstation durch einen Energieversorgungssträger zulässig.

1.10 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

M 1 – Grünzug

Die Flächen sind als innergebietliche Grünzonen anzulegen. Dazu ist eine Landschaftswiese anzulegen und pro 200 m² Fläche überwiegend in den Randzonen mit 30 Sträuchern und 3 Bäumen 2. Ordnung linienhaft zu bepflanzen.

Innerhalb dieser Flächen sind naturnah ausgeführte Entwässerungsmulden zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser aus den angrenzenden Bau- sowie Verkehrsflächen herzustellen.

Parallel zu den Entwässerungsmulden ist die Anlage eines Fuß-, Rad- und Wartungsweges gestattet.

M 2 - Retentionsraum

Auf den Geländestreifen ‚M 2‘ sind Gehölz- und Sukzessionsflächen sowie naturnah ausgeführte Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser von Dach- und Straßenverkehrsflächen aus dem angrenzenden Baugebiet anzulegen.

Pro 100 m² Fläche sind 25 Sträucher sowie 3 Bäume 2. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen. Auf den verbleibenden Flächen ist Landschaftsrasen mit einem 20 % Kräuteranteil zu säen.

Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen.

Ausführung der befestigten Flächen und der Stellplätze

Stellplätze für Kfz sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken¹, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen² auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

Pflanzenauswahl

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.

1.11 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Gashochdruckleitung

Die innerhalb des Geltungsbereichs im Plan eingetragenen Flächen entlang der Gashochdruckleitung sind mit einem Leitungsrecht einschließlich Schutzstreifen zugunsten des Betreibers der Gasleitung belastet. Der Schutzbereich ist von Bebauung sowie 2 m von der Leitungsaußenkante von Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs freizuhalten.³

¹ Hinweis: z.B. Zuwegungen/Zufahrten oder Lager- und Betriebsflächen

² Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

³ Hinweis: Die Bestimmungen des Leitungsbetreibers sind parallel zu beachten. Insbesondere dürfen danach Arbeiten nur unter Beachtung der ‚Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen‘ der STEAG Saar Ferngas Transport, Saarbrücken, durchgeführt werden.

1.12 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MIN- DERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SON- STIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Regelung des passiven Schallschutzes vier ‚Areal‘ festgelegt (siehe Planzeichnung). Für diese Areale werden, differenziert nach der Ausrichtung der Gebäu- defassaden, ‚Lärmpegelbereiche‘ (LPB) folgendermaßen festgesetzt:

Areal	Gebäudefassaden ⁴	Lärmpegelbereich
Areal 1	Fassaden zu benachbarten Weinbaubetrieben (Nord-, West- und Ost- fassaden)	IV
	von benachbarten Weinbaubetrieben abgewandte Fassaden (Süd- fassaden)	III
Areal 2	Fassaden zur Landesstraße (Westfassaden) sowie seitlich dazu (Nord- und Südfassaden)	III
Areal 3	Fassaden zur Landesstraße (Westfassaden) sowie seitlich nach Süden (Südfassaden)	IV
	Von der Landesstraße abgewandte Fassaden (Ostfassaden) sowie seitlich nach Norden (Nordfassaden)	III
Areal 4	Fassaden zum Hauptwirtschaftsweg (bei Gebäuden westlich des Weges = Ostfassaden; bei Gebäuden östlich des Weges = Westfassaden) sowie bei allen Gebäuden Nord- und Südfassaden	III

Die Einzelvorhaben müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außen- bauteile gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ von November 1989 für die oben angegebenen Lärmpegelbereiche erfüllen.⁵

⁴ Hinweis: Die Bezeichnung Nordfassade schließt Fassaden von Nordwest- bis Nordostausrichtung ein; Ostfassade = Nordost- bis Südostfassade; Südfassade = Südost- bis Südwestfassade; Westfassade = Südwest- bis Nordwestfassade (jeweils im Uhrzeigersinn betrachtet)

1.13 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a, b BauGB)

1.13.1 Anlage von Pflanzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

A 1 – Gebietsrandeingrünung

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietseingrünung und eines Sichtschutzes sind anteilig pro 100 m² dieser Fläche mindestens 30 Sträucher sowie zwei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

A 2 – Abstandsgrün

Die Fläche ‚A2‘ ist in lockerer Anlage mit Bäumen und Sträuchern in Trupps zu überstellen. Dazu sind anteilig pro 100 m² mindestens 2 Laubbäume 2. Ordnung und 25 Sträucher zu pflanzen.

A 3 - Regenwasserversickerung

Die Beckensohlen und die Beckeninnenböschungen des Regenwasserversickerungsbeckens sind mit Landschaftsrasen zu begrünen. Die Randzonen sind mit einer mindestens 3 m breiten mit Dornen bewehrten Hecke geschlossen zu bepflanzen.

- 5 Im folgenden weitergehender Hinweis auf wesentliche Inhalte der DIN 4109, näheres – siehe dort:
Die DIN 4109 unterscheidet zum Schutz gegen Außenlärm in drei verschiedene Raumkategorien – siehe Spalten 3 bis 5 der nachstehenden Tabelle

Zum berechneten Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm sind zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärms 3 dB(A) hinzu zu addieren (vgl. DIN 4109, Nr. 5.5.2 und 5.5.3).

Die der Bemessung des Schallschutzes zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche bestimmen sich richtliniengemäß anhand des Tag-Pegels. Um aufgrund erhöhter Lärmeinwirkungen durch den Weinbau im Nachtzeitraum den erforderlichen Schallschutz festzulegen, wird gemäß der Schalltechnischen Untersuchung der bei der Bemessung anzusetzende Tagwert pauschal um 5 dB(A) erhöht. Die tatsächlich tags zu erwartende Belastung ist niedriger.

(Tabelle 8, DIN 4109) Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile – Auszug

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliches
			erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB		
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

A 4 – Sicht- und Staubschutz zum angrenzenden Wirtschaftsweg

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Abschirmungspflanzung gegenüber den angrenzenden Wirtschaftswegen auf privaten Grundstücksflächen sind pro begonnener 100 m² dieser Fläche ‚A 4‘ mindestens 25 Sträucher sowie ein Baum 2. Ordnung linienhaft zu pflanzen.

A 5 - Spielplatzbepflanzung

Zur Herrichtung eines naturnah ausgebauten Kinderspielplatzes sind auf dieser Fläche ‚A 5‘ überwiegend in den Randzonen mindestens 75 Sträucher sowie sechs Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

1.13.2 Begrünung der Verkehrsflächen

Die Straßenbaumbepflanzungen sind mit mindestens 2 m² großen Baumscheiben pro Baum zu versehen. Das Pflanzbeet ist mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Bedingungen dies erfordern.

1.13.3 Pflanzenauswahl und sonstige gemeinsame Bestimmungen

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.⁶ Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.13.4 Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)**Erhaltung von Bäumen**

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle erneut ein Baum gemäß Artenliste im Anhang gepflanzt werden.

1.14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Aufschüttungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Flächen können vom Eigentümer gärtnerisch genutzt werden.

⁶ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dacheindeckung

Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune Farbtöne zulässig. Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

Von den voran stehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie sowie der Dachbegrünung dienen.

2.1.2 Drempe

Ein Kniestock (Drempe) ist innerhalb der zulässigen Traufhöhe bis zu einer Höhe von höchstens 1,20 m gestattet.

Zu messen ist von der Oberkante der Rohbaudecke des letzten, vollständig im Bereich des aufgehenden Mauerwerks liegenden Geschosses bis zur Oberkante der Fußpfette der Dachkonstruktion.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorzonen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Vorzonen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorflächen gärtnerisch anzulegen.

2.2.2 Einfriedungen

Zur Einfriedung von Grundstücken sind in den Vorzonen an den Frontseiten, die an Verkehrsflächen angrenzen, entlang der Straßenbegrenzungslinie nur Mauern bis zu 0,60 m Höhe sowie Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Geländeoberfläche zulässig.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Bauausführung sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) zu beachten. Gemäß § 17 DSchPflG müssen Funde unverzüglich gemeldet werden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
4. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes Rheinl.-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.
5. Die Bestimmungen der Satzung der Ortsgemeinde Edesheim über die Herstellung der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO vom 26. Oktober 1999 sind zu beachten.
6. Die Vorschriften der Richtlinie für die Anlagen von Straßen (RAS) – Teil: Knotenpunkte (RAS-K), Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte (RAS-K-1) sind zu beachten – insbesondere ist das eingetragene Sichtdreieck ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.
7. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054 sowie DIN 4020 zu beachten.
8. Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 zu beachten.
9. Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
10. Bei der Installation von Brauchwasseranlagen im Haushalt sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986 sowie die DIN 1988 und DIN 2001 zu beachten.
11. In Bezug auf die Anforderungen der Außenbauteile an die Luftschalldämmung sind die Bestimmungen der DIN 4109 zu beachten.
12. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) ergeben, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz umgehend zu informieren.
13. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
14. Bei der Ausführung des Bebauungsplanes sind die DVGW Arbeitsblätter W 405 vom Juli 1978 (Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser) sowie W 331 vom Februar 1983 (Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen) zu beachten.
Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird ergänzend auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

4 EMPFEHLUNGEN

4.1 BEPFLANZUNG PRIVATER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Es wird dringend empfohlen, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als gestaltete Grünbereiche anzulegen und dadurch die Wohnqualität im Plangebiet zu verbessern. Es werden mindestens die Pflanzung von einem Strauch pro 30 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche und zusätzlich einem Laubbaum 2. Ordnung pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche empfohlen.

Dabei sollten die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang verwendet werden.⁷

4.2 EMPFEHLUNGEN ZUR DEZENTRALEN REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Zur Verdunstung des Regenwassers sowie zur Schaffung von Biotopen wird auf den privaten Grundstücksflächen die Anlage von Teichen oder flachen Mulden empfohlen. Weiterhin wird der Einsatz von Rückhalteeinrichtungen befürwortet (z.B. Zisternen mit Dauerstau und Notüberlauf z.B. zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung).

4.3 EMPFEHLUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Für alle Bereiche, in denen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind (Schallschutzareale 1 bis 4), wird eine geeignete Grundrissorientierung für zum Schlafen genutzte Räume empfohlen. Diese Räume sollten mit ihren Fenstern zu der ruhigen Gebäudeseite orientiert werden, von der aus die nächstgelegene relevante Schallquelle nicht einsehbar ist.

Ferner wird für die Baugrundstücke am Ostrand sowie am Südrand des Plangebiets empfohlen, zum Schutz gegen störende Immissionen durch die Bewirtschaftung der direkt angrenzenden Rebflächen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich III durchzuführen.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Edesheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2007

0415 03 #3 FzB/th

⁷ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

5 ANHANG - PFLANZLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bäume erster Ordnung für die Verwendung in Gehölzpflanzungen und als Straßenbegleitbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Pinus silvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde

Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden:

- für Bäume in Grünflächen: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen.
- für Bäume im Straßenraum: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm, Kronenansatz höher als 3 m, 3-mal verpflanzt mit Ballen.

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.


Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Solitärsträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

10802

9377

WA	0,4
I	THmax: 4,50m FHmax: 8,50m
	2 WE

MI	0,4
II	THmax: 5,60m FHmax: 9,80m
O	2 WE

10780

10779

10778

10777

10776

10775

9381

9382

9383

9384

9385

9386

9387

9388

781

10669

10668

10667

10664

9380

10673

10672

10671

10670

10675

10674

10676

10666

10677

