

Gemeinde Essingen

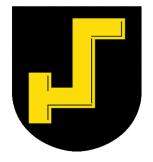
Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes", 2. Änderung nach 13a BauGB

Endfassung 08.12.2022



BIT Stadt + Umwelt GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46 www.bit-stadt-umwelt.de • info@bit-stadt-umwelt.de



Gemeinde Essingen

Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes", 2. Änderung nach 13a BauGB

Endfassung 08.12.2022

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



BIT Stadt + Umwelt GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46 www.bit-stadt-umwelt.de • info@bit-stadt-umwelt.de



070BQ22031

Gemeinde Essingen

Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes",

2. Änderung nach § 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der künftige Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 2. Änderung", überlagert in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 1. Änderung". In der Folge verlieren die betroffenen Teile des überlagerten Bebauungsplans "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 1. Änderung" ihre Gültigkeit und werden von dem Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 2. Änderung" ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Wand- und Firsthöhe

Maximale Wandhöhe: siehe Planeintrag

Die Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Höhenlage ist die Straßenhinterkante, von der aus die Erschließung erfolgt. Die Firsthöhe der Gebäude darf max. 5,5 m über der höchstzulässigen Wandhöhe (lt. Planeintrag) liegen.

1.3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen. Versickerungsanlagen auf den Grundstücken dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. Als Speichereinheit bzw. Rückhalteanlagen kommen in Frage:



- Versickerungs- und Rückhaltemulden,
- Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen angerechnet werden kann,
- Begrünte Dächer

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Weitere Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt.

1.4 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit nicht durch Planzeichen geregelt, zulässig auf den Baugrundstücken. Als rückwärtige Begrenzung für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze wird die hintere Baugrenze (von der Erschließung aus gesehen) bzw. deren gradlinige Verlängerung festgesetzt. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen.

1.5 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei beschränkt.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) sind ab einer Höhe von 0,80 m von ständigen Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten.

1.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang dem Bereich ohne "Ein- und Ausfahrten" (Zufahrtsverbot) sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nur bei bereits vorhandenen Zufahrten zulässig. Die Errichtung neuer Zufahrten ist nicht zulässig.



1.8 Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Plan angegebenen Lärmpegelbereiche beziehen sich auf die DIN 4109 Tab. 8. Danach sind die notwendigen Anforderungen an die Außenbauteile festzulegen.

Lärmpegelbe- reich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthalts- räume in Woh- nungen, Über- nachtungsräume in Beherber- gungsstätten, Unterrichts- räume u.ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
	dB (A)	Erf. R´w, res des Außenbauteils in dB		
1	Bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

¹⁾ Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

1.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je Grundstück sind mindestens zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassade

Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben vorgeschrieben.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend dem Planeintrag. Die Dachdeckung ist aus nicht glänzendem Material herzustellen.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Dreieck-, Schlepp- oder Satteldachgauben) zulässig.

Diese müssen von den Giebelfronten mind. 2,00 m Abstand halten und mind. 0,80 m von der Traufe zurückliegen. Ihre Breit darf max. 1,30 m betragen (Abstand der Dachgauben untereinander mind. 1,30 m). Die Errichtung von Doppelgauben ist zulässig (max. 2,60 m breit).

Alternativ zu Dachgauben sind auch Dacheinschnitte bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Je Dachseite sind nur Gauben oder nur Einschnitte zulässig.

Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen in Bezug auf Dachneigung, Traufgesims und Firstrichtung einheitlich ausgeführt werden.

2.2 Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind, mit einer Dachneigung von mindestens 25° zu errichten und in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Neben einander liegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen.

Ausnahmsweise sind Nebengebäude und Garagen mit Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden.



3 Hinweise

3.1 Versorgungsanlagen- und Leitungen

3.1.1 Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.

E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit der Telekom in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzten sie sich bitte mit dem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.

3.2 Deutsche Bahn AG

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Aus der Bebauung dürfen sich daher keine negativen Einflüsse für den Bahnbetrieb ergeben. Dies gilt sowohl temporär für die Bautätigkeit (beispielsweise durch Staubwirkung), als auch permanent für die Zeit nach der Bautätigkeit. Eine Verwechslung mit Signalen oder eine Blendwirkung ist auszuschließen.

Die stillgelegte Strecke ist in Teilen an die Südpfalz-Draisinenbahn vermietet. Es besteht auch ein Infrastrukturvertrag mit dem Land Rheinland-Pfalz. Die betroffene Strecke ist zudem, mit Blick auf eine Reaktivierung sowie aufgrund des bestehenden Infrastruktursicherungsvertrags, als betriebsnotwendig eingestuft worden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der Bahntrasse bestehen möglicherweise diverse Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde und der DB Netz AG. Die Errichtung von Baulichen Anlagen sowie Geländeveränderungen, die die Leitungen beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.



Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich hineingelangen können.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabelund Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugruben-sicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.



Sicherheitsabstände

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbar-rechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Immissionen

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Bei Wohnbauplanungen Nähe lärmintensiver Verkehrswege wird auf die Verpflichtung der Kommune hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutz-wände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Entwässerung

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahn-grund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Vorflutverhältnisse

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Haftungspflicht des Bauherrn

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen/Betretungserlaubnis für Dritte

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.



Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Kostenübernahme

Die DB Netz AG wird sich in keiner Form finanziell an den Schallschutzmaß-nahmen (unabhängig ob aktiv oder passiv) beteiligen.

Aus unserer Sicht ist der Bebauungsplan zusätzlich mit der Südpfalz-Draisinenbahn abzustimmen. Diese sollte berücksichtigt werden, damit es zu keinen Einschränkungen kommt.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme, unter Angabe des Aktenzeichens TOEB-RP-22-140391/SH, vorzulegen.

3.3 Übergeordnete Straßen (L 542)

Gemäß §§ 22-24 Landestraßengesetz dürfen Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m parallel der Landesstraße nicht errichtet werden.

In einem Abstand von 20-40 m bedürfen sie zu ihrer Errichtung der Zustimmung/Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Bauliche Anlagen in einem Abstand bis 40 m parallel der L 542 bedürfen ebenfalls der Zustimmung/Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Dem Straßeneigentum darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landesstraße ist auch weiterhin zu gewährleisten.

Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist dauerhaft freizuhalten.

Die Landesstraße darf nicht verschmutzt werden. Sollten Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 40 Abs. 1 Landesstraßengesetz unverzüglich zu beseitigen.

3.4 Schutz von Versorgungseinrichtungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungsleitungen. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber 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.

Zur Erschließung des Baugebiets sind die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Baugrundstücke teilweise bereits bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit teilweise bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.



Die vorbenannten Versorgungseinrichtungen sind in der Planzeichnung nicht ausgewiesen. Ihre tatsächliche Lage ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei der Projektierung baulicher Anlagen und Nebenanlagen muss sich der Bau-herr/Eigentümer 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. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen, 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.

3.5 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Landau) zuzuführen.

3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln/anzupassen und frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasser-abflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe "Erhalt des lokalen Wasserhaus-halts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der ober-flächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag \rightarrow Verdunstung — Infiltration — Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen.



Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.

Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

Es wird daher empfohlen zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts (hier primär Thema Verdunstung) eine Begrünung der Dachfläche (möglichst intensiv) und/oder zumindest teilweise eine Begrünung der Gebäudefassade vorzusehen.

3.7 Starkregen / Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, wird darauf hin, gewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Offenbach und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandgemeinde Offenbach wird verwiesen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 - Starkregenmodul oder https://wasserportal.r1p.de/servlet/is/10081/) aus dem v. g. Hochwasser- und Starkregen-Infopaket ist mit geringen Abflusskonzentrationen innerhalb des Planbereichs zu rechnen.

Auf das derzeit in Vorbereitung befindliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept wird verwiesen. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich die Gefahrensituation für diese und weitere Bauvorhaben weiter konkretisieren.

3.8 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gern. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.9 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen, wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter

07obq22031_tx_221208.docx Seite 10 von 13



https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-peothermie/online-karte-standortbewertunp-erdwaerme.html) verwiesen.

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.

3.10 Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Planbereichs befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Planbereich des o.g. Bebauungsplanes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.11 Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen — Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.12 Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

3.13 Orientierung der Hausgrundrisse

Es wird empfohlen, die Hausgrundrisse so zu orientieren, dass notwendige Fenster von Wohn- und Schlafräumen möglichst zu der der Schallquelle (L 542) abgewandten Seite orientiert werden. Forderungen begründet durch Immissionen aus dem Straßenverkehr oder dem Eisenbahnbetrieb (Schall, Erschütterung) können nicht gestellt werden.

3.14 Archäologische Denkmalpflege

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

07obq22031_tx_221208.docx Seite 11 von 13



Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Nachfolgende Bedingungen und Auflagen sind zu beachten:

1. Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterboden-abtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

- 2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBI. S. 543) 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.
- 2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 2.3 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.
- 2.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.15 Rechtsverhältnisse

Der künftige Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 2. Änderung", überlagert in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 1. Änderung". In der Folge verlieren die betroffenen Teile des überlagerten Bebauungsplans "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 1. Änderung" ihre Gültigkeit und werden von dem Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 2. Änderung" ersetzt.

07obq22031_tx_221208.docx Seite 12 von 13



Ausfertigung	Inkrafttreten
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.2022 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.	Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 08.12.2022 in Kraft.
Essingen, den	Essingen, den
Susanne Volz (Ortsbürgermeisterin)	Susanne Volz (Ortsbürgermeisterin)

07obq22031_tx_221208.docx Seite 13 von 13



Gemeinde Essingen

Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes", 2. Änderung nach 13a BauGB

Endfassung 08.12.2022

Begründung



BIT Stadt + Umwelt GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46 www.bit-stadt-umwelt.de • info@bit-stadt-umwelt.de



07OBQ22031

Gemeinde Essingen

Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes",

2. Änderung nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	sverzeic	hnis	1		
Abbilo	dungsve	rzeichnis	2		
Vorbe	emerkun	gen	3		
1	Anlass	und Ziel der Änderungsplanung	4		
2	Derzeit	iges Planungsrecht	4		
3	Bebauu	ingsplanverfahren	5		
4	Lage ur	Lage und Größe des Änderungsbereiches			
5	Überge	ordnete Planungen	6		
	5.1	Landesplanung und Regionalplanung	6		
	5.2	Flächennutzungsplan	6		
6	Bestan	dssituation	6		
7	Schutzv	orschriften und Restriktionen	8		
	7.1	Schutzgebiete	8		
	7.2	Biotope	8		
	7.3	Gewässer und Überschwemmungsgebiete	8		
	7.4	Denkmalschutz	8		
	7.5	Wald	8		
	7.6	Altlasten	8		
8	Beschre	eibung der Umweltauswirkungen	8		
	8.1	Artenschutzrechtliche Vorschriften	9		
	8.2	Fazit	9		
9	Änderu	ngen	. 10		
	9.1	Planzeichnung	. 10		
	9.1.1	Begründung	. 10		
	9.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	. 12		
	9.2.1	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	. 12		
	9.2.2	Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12		
	9.2.3	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser			



	9.3	Ortliche Bauvorschriften
	9.3.1	Nebengebäude und Garagen
	9.4	Hinweise
10	Queller	nangaben13
Abbil	dungsve	erzeichnis
Bild 1	: Bebauı	ungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes"
(Ände	erungsbe	ereich rot markiert), 1. Änderung, freier Maßstab4
Bild 2	: Kataste	erauszug mit Abgrenzung des Änderungsbereiches , freier Maßstab 5
Bild 3	: Aussch	nitt des Flächennutzungsplan der VG Offenbach a. d. Queich, freier Maßstab 6
Bild 4	: Luftbild	d Dreihof, freier Maßstab
Bild 5	: weiträ	umiges Luftbild, freier Maßstab7
Bild 6	: 1. Änd	erung des Bebauungsplanes mit Eintrag des Änderungsbereichs, freier Maßstab 11
Bild 7	: 2. Änd	erung des Bebauungsplanes, freier Maßstab11



Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBI. I S. 2240)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBI. I S. 1237)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBI. S. 403)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2022 (GVBI. S. 21)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.



1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da der Eigentümer des Flurstücks 7059/9 beabsichtigt ein Doppelhaus im nördlichen Grundstücksbereich zu errichten. Nach aktuellem Baurecht ist der Bau des Doppelhauses jedoch derzeit nicht umsetzbar, da sich das geplante Gebäude komplett außerhalb der überbaubaren Fläche befindet. Auch wenn sich das Gebäude optisch in die bestehende Bebauung einfügen würde, widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Umsetzung des Bauvorhabens kann daher nur im Rahmen einer Bebauungsplanänderung gesichert werden. Hierzu ist die Ausweisung eines neuen Baufensters erforderlich, um die Errichtung des Doppelhauses baurechtlich zu möglichen. Eine weitere Änderung betrifft die Vorgaben in der Nutzungsschablone. Hier sollen die Geschossflächenzahl und die Dachneigung an die geplante Neubebauung angepasst werden.

2 Derzeitiges Planungsrecht

Der Änderungsbereich befinden sich vollständig innerhalb des Bebauungsplanes "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes", 1. Änderung".

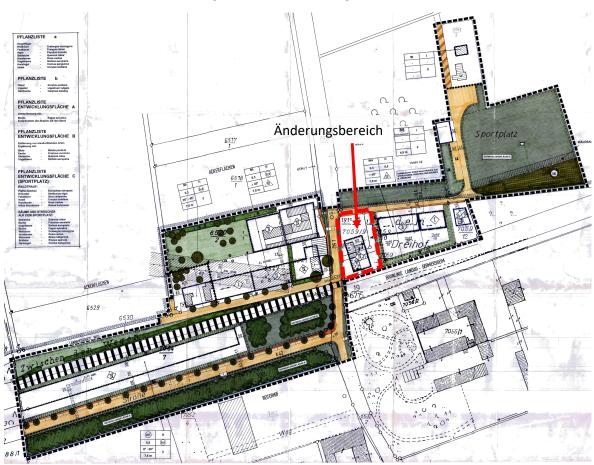


Bild 1: Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes" (Änderungsbereich rot markiert), 1. Änderung, freier Maßstab



3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes", 2. Änderung der Gemeinde Essingen wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- die Größe der bebaubaren Grundflächen im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt,
- die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Durch die vorgesehene Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ist damit nicht gegeben.

4 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes", 1. Änderung und umfasst eine Größe von ca. 0,16 ha.

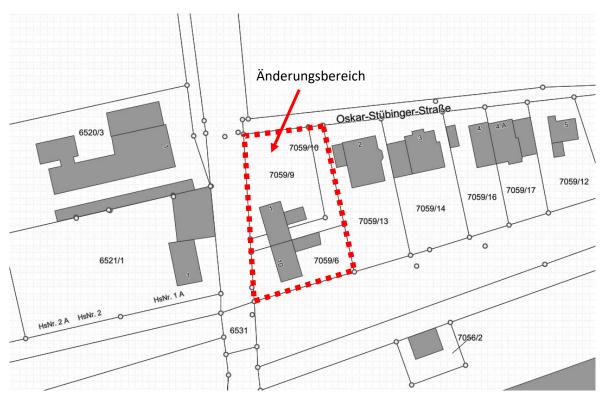


Bild 2: Katasterauszug mit Abgrenzung des Änderungsbereiches, freier Maßstab



5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung und Regionalplanung

Die Änderung steht keiner übergeordneten Planung entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Offenbach ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzugsplan entwickelt.

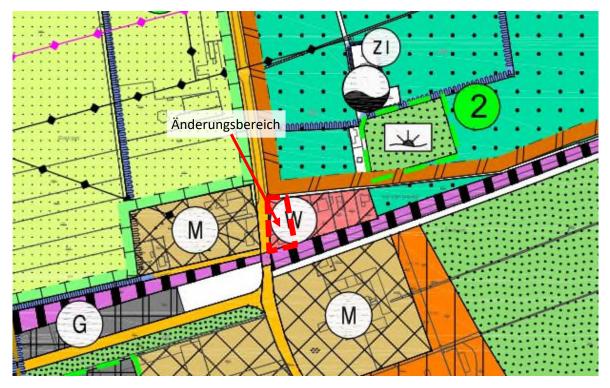


Bild 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplan der VG Offenbach a. d. Queich, freier Maßstab

6 Bestandssituation

Der Änderungsbereich befindet sich südwestlich von Bornheim. Obwohl der Bereich näher bei Bornheim liegt als bei Essingen, gehört das Änderungsgebiet zur Gemeinde Essingen. Südlich des Änderungsbereichs verläuft die alte Bahnlinie Landau – Germersheim, welche jedoch seit Jahren zwischen Bornheim und Westheim stillgelegt ist und jetzt nur noch als Fahrraddraisine touristisch genutzt wird. Im weiteren Umfeld befinden sich der Golfplatz (südlich der Bahnlinie) und das Gewerbegebiet von Bornheim (südöstlich).

Westlich des Änderungsbereichs verläuft die Landesstraße 542, welche in nördlicher Richtung nach Essingen und in südlicher Richtung nach Offenbach führt. Erschlossen wird das geplante Doppelhaus über die Oskar-Stübinger Straße, welche von der L 542 abzweigt. Hier soll im Einfahrtsbereich zur L 542 das Grundstück des geplanten Doppelhauses etwas abgeschrägt werden, um hier die Einund Ausfahrt besser und sicherer zu gestalten.



Der Anschluss für den Schmutzwasserkanal liegt in der L 542. Es ist nicht vorgesehen einen neuen Anschluss herzustellen. In der nördlich verlaufenden Oskar-Stübinger Straße liegt kein Schmutzwasseranschluss. Der Hauptkanal wurde zum Schutz des Grundwassers in PE verlegt.

Das Gebiet, in welchem sich der Änderungsbereich befindet, ist geprägt durch eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Oskar Stübinger Straße mit größeren Gärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nördlich der Oskar Stübinger Straße, sowie im weiteren Straßenverlauf nach Osten befinden sich größere zusammenhängende dicht bewachsene Grünbereiche. Diese Grünstrukturen sind Bestandteil des im Norden und Osten angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebietes.



Bild 4: Luftbild Dreihof, freier Maßstab

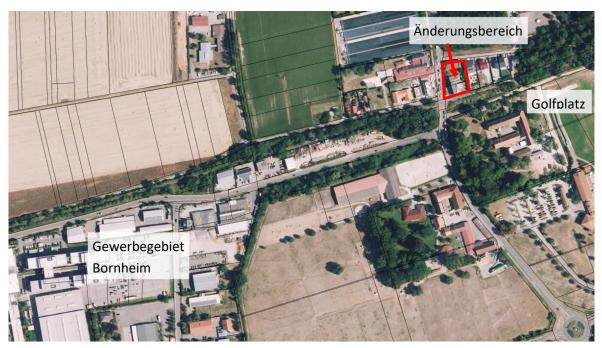


Bild 5: weiträumiges Luftbild, freier Maßstab



7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Nördlich des Änderungsbereichs grenzen folgende Schutzgebiete an:

- Vogelschutzgebiet Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen (VSG-7000-044).
- FFH-Gebiet Bellheimer Wald mit Queichtal (FFH-7000-112).

Weitere Schutzgebiet wie Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturparks oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb dieser Bereiche tangiert.

7.2 Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Änderungsbereich.

7.3 Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Gewässer. Ein festgesetztes oder geplantes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Dreihof, Offenbach". Die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten.

7.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Änderungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.5 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Bereiches tangiert.

7.6 Altlasten

Altlasten innerhalb des Änderungsbereichs sind nicht bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbilds ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).



Die vorliegende Änderung umfasst ausschließlich die Vergrößerung des südlich vorhandenen Baufensters nach Norden und Osten, sowie die Anpassung der Nutzungsschablone an die geplante Bebauung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (0,3) der angrenzenden Bauflächen wird auch für den Änderungsbereich angenommen. Durch die Erweiterung des Baufensters ergeben sich zusätzliche Versiegelungen auf derzeit noch unversiegelten Flächen. Die Neuversiegelung durch das Doppelhaus, die Stellplätze und Zufahrten wird sich auf ca. 200 m² belaufen. Dieser Eingriff der zusätzlichen Versiegelung soll durch Gehölzpflanzungen und durch die Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück, ausgeglichen werden.

Eine negative Beeinträchtigung des angrenzenden Vogelschutz- und FFH-Gebietes durch die geplante Baumaßnahme ist nicht zu erwarten.

8.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungsund Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt.

Nördlich und östlich des Änderungsbereichs grenzen das Vogelschutzgebiet Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen (VSG-7000-044), sowie das FFH-Gebiet Bellheimer Wald mit Queichtal (FFH-7000-112) an. Da es sich bei der Änderungsplanung jedoch nur um einen Lückenschluss der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Oskar-Stübinger Straße handelt und der Eingriff nicht unmittelbar im Randbereich der beiden Schutzgebiete stattfindet, kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen stattfinden.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist jedoch zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. geschnitten werden dürfen.

8.2 Fazit

Aufgrund des geringen Umfanges der Maßnahme sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als niedrig einzustufen. Durch die innerörtliche Nachverdichtung wird neuer Wohnraum geschaffen und dadurch der unbebaute Außenbereich entsprechend geschont.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den Grundstücken selbst bieten keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten. Durch die teils innerörtliche Lage ist die Bedeutung des Vorhabens für das Landschaftsbild ebenfalls als gering einzustufen.



Die im Rahmen des Bebauungsplanes "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes" getroffenen landespflegerischen Maßnahmen sind soweit sie nicht diese Änderung betreffen, weiterhin gültig und tragen zur Minimierung der Umweltauswirkungen bei.

9 Änderungen

9.1 Planzeichnung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der aktuellen Katastergrundlage. Nachfolgende Änderungen sind erforderlich:

- Anpassung der Planzeichnung (Änderungsbereich) an die aktuelle Katastergrundlage.
- Erweiterung des bestehenden Baufensters nach Norden und Osten zur Errichtung eines Doppelhauses.
- Neue Nutzungsschablone mit geänderten Kenndaten für die Geschossflächenzahl und die Dachneigung.
- Eintrag eines Zu- u. Abfahrtsverbots entlang der L 542
- Eintrag einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche im Bereich des Grundstücks Nr. 7059/9.

9.1.1 Begründung

Um die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Nr. 7059/9 zu gewährleisten, muss die vorhandene überbaubare Fläche entsprechend nach Norden und Osten erweitert werden. Das neue Baufenster wird analog der östlich angrenzenden überbaubaren Fläche in einem Abstand zur Oskar-Stübinger Straße von 5 m und einer Bautiefe von max. 15 m festgesetzt. Zur Landesstraße 542 erfolgt ein Abstand von mindestens 3 m. Für den Änderungsbereich wird analog der vorhandenen östlich angrenzenden Gebäude eine maximal zweigeschossige Bebauung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine maximale Traufhöhe von 7,0 m, sowie eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.

Eine Änderung ergibt sich hinsichtlich der Geschossflächenzahl, hier wird der Wert von 0,5 auf 0,6 erhöht. Die Erhöhung ist erforderlich, da ein zweigeschossiges Gebäude errichtet werden soll und eine GRZ von 0,5 zur Unterbringung eines zweiten Vollgeschosses nicht ausreichen würde.

Eine weitere Abweichung ergibt sich in Bezug auf die Dachneigung. Derzeit ist eine Dachneigung von größer gleich 45° festgesetzt. Da bereits bei der umgebenden Bestandsbebauung geringere Dachneigungen umgesetzt wurden, soll bei der geplanten Bebauung auch die Möglichkeit bestehen eine Dachneigung von 25° bis 45° zu realisieren. Somit ergeben sich für den Bauherrn mehr Gestaltungsfreiheiten bei der Umsetzung einer modernen Architektur, ohne dabei das bestehende Ortsbild negativ zu beeinflussen.

07obq22031_bg_221208.docx Seite 10 von 13



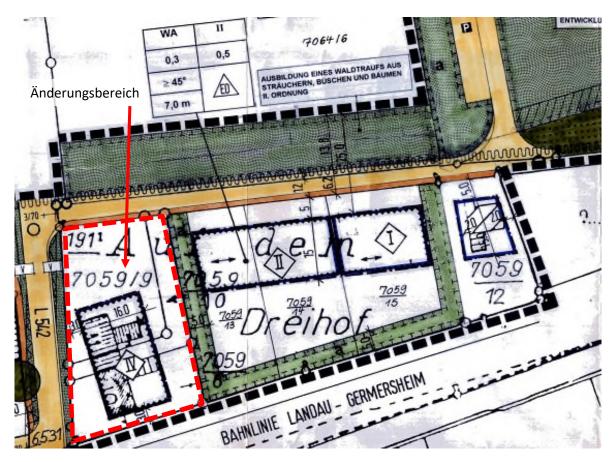


Bild 6: 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Eintrag des Änderungsbereichs, freier Maßstab



Bild 7: 2. Änderung des Bebauungsplanes, freier Maßstab

07obq22031_bg_221208.docx Seite 11 von 13



9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die 2. Änderung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes, 1. Änderung", nur die Festsetzungen übernommen, welche für die 2. Änderung auch maßgebend sind. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die nachfolgend neuen aufgeführten Festsetzungen ergänzt.

9.2.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Am Knotenpunkt L 542 / Oskar-Stübinger-Straße wurde aus Sicherheitsgründen ein Sichtdreieck (siehe Planzeichnung) eingetragen. Die Oskar-Stübinger-Straße ist eine Anliegerstraße nördlich des Änderungsbereichs welche auf die regional genutzte L 542 führt. Die im Bebauungsplan gekennzeichnete freizuhaltende Fläche ist von Sichtbehinderungen, d.h. jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Benutzung über 0,80 m freizuhalten.

9.2.2 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um die Sicht der Verkehrsteilnehmer und damit die Verkehrssicherheit weiterhin gewährleisten zu können sind neue Ein- und Ausfahrten entlang der L 542 unzulässig. Einzige Ausnahme bilden die bereits vorhandenen Zufahrten bei den Gebäuden Hausnummer 1 und 10, die nach wie vor zulässig sind.

9.2.3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war unter Ziffer "1.9 Versickerungen" die Niederschlagswasserbewirtschaftung, sowie der Umgang mit befestigten Flächen geregelt. Diese Festsetzung wird auch in die 2. Änderung übernommen, jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und geänderter Rechtsgrundlagen neu formuliert.

9.3 Örtliche Bauvorschriften

Für die 2. Änderung werden die Örtlichen Bauvorschriften, welche für den Änderungsbereich maßgebend sind, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die nachfolgende Bauvorschrift "Nebengebäude und Garagen" wird zusätzlich zur Übernahme auch durch eine neue Textpassage bezüglich Dachbegrünung ergänzt.

9.3.1 Nebengebäude und Garagen

Um Nebengebäude und Garagen mit begrünten Flachdächer zu ermöglichen, sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise auch Flachdächer für Nebengebäude und Garagen zulässig, wenn diese begrünt werden. Diese Festsetzung trägt neben der weiteren Begrünung auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

07obq22031_bg_221208.docx Seite 12 von 13



9.4 Hinweise

Für die 2. Änderung werden die Hinweise, welche für den Änderungsbereich maßgebend sind teilweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Neben der Übernahme verschiedener Hinweise werden aber auch neue aktuellere Hinweise formuliert.

10 Quellenangaben

- Online-Kartendienst LANIS (des Landes Rheinland-Pfalz)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich
- Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes", 1. Änderung der Gemeinde Essingen

07obq22031_bg_221208.docx Seite 13 von 13