Gemeinde Essingen

Bebauungsplan
"Südliche Gartenstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung
19.12.2016

Begründung

Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07OBQ16062
Ortsgemeinde Essingen
Bebauungsplan „Südliche Gartenstraße“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Vorbemerkungen 3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 4
3 Lage und Größe des Plangebietes 5
4 Bestand 5
5 Städtebauliches Konzept 7
5.1 Bebauungskonzept 7
5.2 Verkehrliche Erschließung 7
5.3 Technische Infrastruktur 7
6 Übergeordnete Planungen 8
7 Fachgutachten 8
7.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung 8
8 Schutzvorschriften und Restriktionen 9
8.1 Schutzgebiete 9
8.2 Biotope 9
8.3 Gewässerschutz, Hochwasserschutz 9
8.4 Immissionsschutz 9
8.5 Denkmalschutz 9
8.6 Altlasten 10
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen 10
10 Planungsrechtliche Festsetzungen 10
10.1 Art der baulichen Nutzung 10
10.2 Maß der baulichen Nutzung 11
10.3 Nebenanlagen 11
10.4 Bauweise 11
10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 11
10.6 Zahl der Wohnungen 12
10.7 Grünflächen 12

10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 12
10.9 Pflanzgebote ... 12
11 Örtliche Bauvorschriften ... 12
11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 12
11.2 Einfriedungen ... 13
11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen ... 13
11.4 Müllbehälter ... 13
11.5 Zahl der Stellplätze ... 13
12 Städtebauliche Kenngrößen ... 13

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- 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 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Essingen verfolgt zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum neben der Bereitstellung von Bauplätzen in Neubaugebieten auch eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich. Durch die Aktivierung von innerörtlichen Potenzialen soll der Ortskern gestärkt und der Flächenverbrauch gesenkt werden.

Die im Ortskern gelegenen Grundstücke verfügen zu großen Teilen über die in der Region typische Haus-Hof-Bauweise mit einer Bebauung im vorderen Teil der schmalen, langgezogenen Grundstücke und Nutz- bzw. Ziergärten im rückwärtigen Teil. Im Bereich zwischen Hainbachstraße und Gartenstraße ist diese ursprüngliche Aufteilung durch Überbauungen und Nutzungsänderungen nur noch in Ansätzen ablesbar, die rückwärtigen Bereiche liegen teilweise brach. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern sollen daher die südlich der Gartenstraße gelegenen, unbebauten ehemalige Gartenflächen einer Bebauung zugeführt werden.

In ersten Vorüberlegungen wurde eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Aufgrund der relativ hohen Erschließungskosten hat sich diese Überlegung jedoch als wenig wirtschaftlich herausgestellt und wurde nicht weiterverfolgt. Stattdessen liegt der Ortsgemeinde eine Anfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit barrierefreien Wohnungen vor. Hierzu wurde im Sommer 2016 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Teil der o.g. Gartenfläche erarbeitet, welcher jedoch im Gemeinderat keine Mehrheit gefunden hat. Gefordert wurde eine gänzliche Überplanung des zusammenhängenden Bereiches, um insgesamt Planungssicherheit zu erlangen.

Grundsätzlich wird ein solches Vorhaben von der Gemeinde mehrheitlich unterstützt, da nicht zuletzt durch die demografische Entwicklung inzwischen auch in kleineren Gemeinden eine erhebliche Nachfrage nach Geschosswohnungen, insbesondere unter dem Aspekt der Barrierefreiheit, besteht. Da sich die potenzielle Baufläche an der Nahtstelle zwischen Ortskern und Neubaugebiet „In den Baumgärten“ befindet, werden in ihrer Kubatur begrenzte Mehrfamilienhäuser als durchaus verträglich eingestuft. Gleichzeitig kann mit dieser Bauform ein Impuls für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gegeben werden, welche sich nicht nur auf familiengerechtes Wohnen beschränken kann, sondern sich auch für neue Gebäudetypen und andere Zielgruppen öffnen muss. Eine kleinteiligere Bebauung z. B. in Doppel- oder Reihenhausform soll jedoch gleichermaßen ermöglicht werden.

Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung der ehemaligen Gartenfläche in Baufläche vor dem Hintergrund der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Gartenstraße sind derzeit nicht überbaut und auch nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Die Beurteilung von Bauvorhaben auf dieser Fläche ist nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB zumindest in Teilbereichen denkbar. Allerdings werden damit die Gebäudekubatur wie auch die Ausnutzung der Grundstücke aufgrund der Prägung der näheren Umgebung eingeschränkt. Mit einem Bebauungsplan wird eine angemessene

Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig der Rahmen für die städtebauliche Entwicklung festgelegt. Gleichermaßen sollen jedoch Gestaltungsmöglichkeiten für potenzielle Bauherren nicht übermäßig eingeschränkt werden.

Da die Umgebung des Plangebietes nicht mit Bebauungsplänen überplant ist, werden sich Vorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanes planungsrechtlich auf die Umgebung auswirken.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, die jedoch eine baulich geprägte Umgebung besitzt. Daher ist der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen und kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht nicht. Ebenso kann auf eine Umweltvorprüfung verzichtet werden, da der in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2 ha überbaubare Grundfläche nicht überschritten wird. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt nicht zur Anwendung, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht vorgesehen.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 24 und 25. Teilweise überplant werden die Flurstücke 16/1, 20, 26, 29, 34, 35 und 37/1. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,40 ha.

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des langgestreckten Ortskerns von Essingen in direkter südlicher Angrenzung zur Gartenstraße. Die Nutzung der Flächen besteht derzeit aus Nutz- und Ziergärten sowie Wiesenflächen mit vereinzeltem Baumbestand. Im östlichen Bereich bestand bis 2012 eine Kunststofffabrik, die nach einem Brand inzwischen jedoch abgetragen wurde. Die Fläche ist eingeebnet und liegt derzeit brach.

Das Plangebiet besitzt eine leicht ausgeprägte Topografie. Die Gartenstraße fällt wie auch das Plangelände nach Osten leicht ab. Darüber hinaus gibt es ein Gefälle nach Süden von ca. 1,5 m.

Die Umgebung des Plangebietes ist in Teilen bebaut. Südlich schließen sich die zum Ortskern gehörigen Gebäude an der Hainbachstraße, teilweise noch in typischer Haus-Hof-Bebauung, teilweise jedoch auch durch neuere Gebäude überformt, an. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Weinbau und Tierhaltung. Da sich in der Umgebung des Betriebes eine Vielzahl von Wohngebäude befinden, ist zur Begrenzung von Lärm und Geruchsbeeinträchtigungen auf Grundlage des Rücksichtnahmegebotes bereits jetzt ein nur begrenzter Betrieb zulässig.

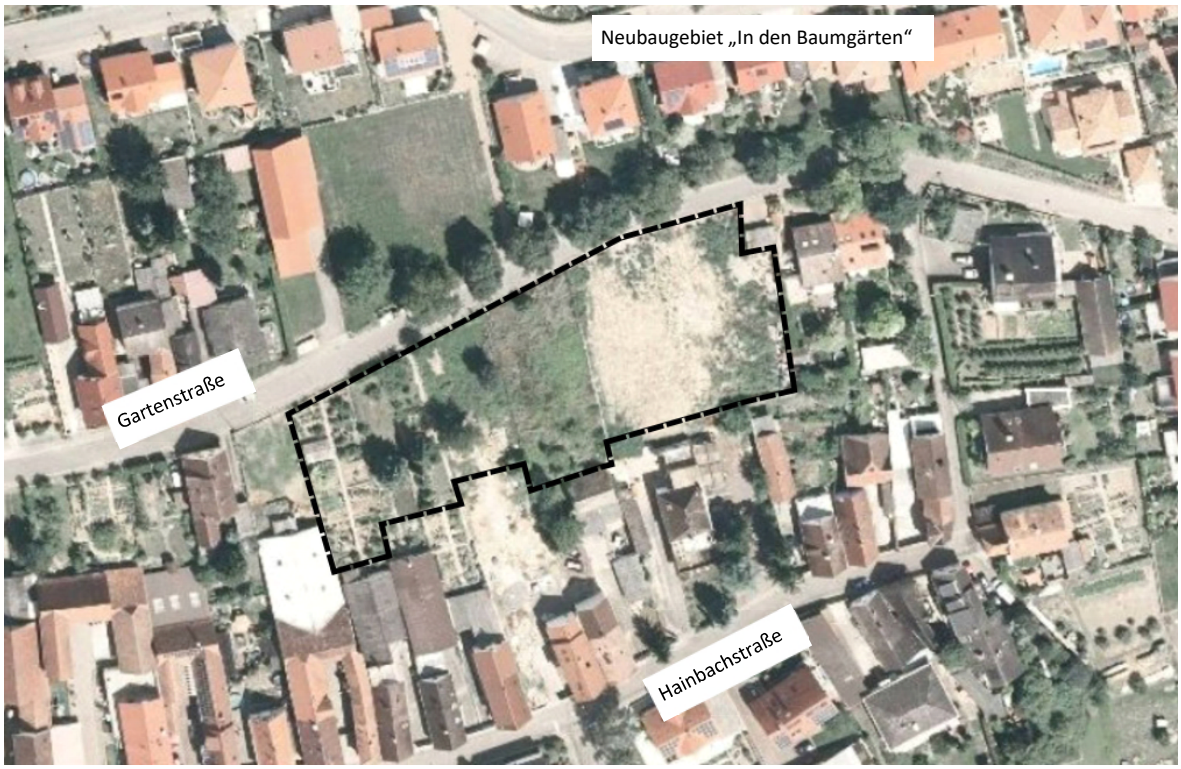

Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich

Bild 3: Gartenstraße

Bild 4: Neubaugebiet Baumgärten

Bild 5: Gartenfläche, teilweise mit Ablagerungen

Bild 6: Fläche der ehem. Kunststofffabrik

Nördlich besteht das Neubaugebiet „In den Baumgärten“ mit seiner ein- bis zweigeschossigen, gestalterisch vielfältigen Bebauung. Im Westen grenzt ein Wohnhaus sowie weitere Gartenflächen an. Im Osten befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Mit dem Bebauungsplan soll keine übermäßige Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten vorgenommen, sondern lediglich ein Rahmen gesetzt werden. So soll bewusst die Errichtung von Geschosswohnungsbau ermöglicht werden, um die örtliche Nachfrage nach dieser Wohnform zu befriedigen und gleichzeitig einen städtebaulichen Akzent in Angrenzung zum Ortskern zu setzen. Ebenso ist jedoch eine kleinteilige Bebauung z.B. in Form von Doppel- oder Reihenhäusern möglich.

Der Bebauungsplan begrenzt die Gebäudekubatur auf drei Vollgeschosse sowie ca. zehn Meter Höhe. Zusammen mit der Geländesituation erfolgt somit eine Ausmittelung der Bebauung des Ortskerns sowie der Bebauung des nördlich anschließenden, etwas höher gelegenen Neubaugebietes.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 wird eine ortsbildverträgliche Baudichte gewährleistet. Auch hier erfolgt ein Übergang vom teilweise sehr dicht bebauten Ortskern zum aufgelockert bebauten Neubaugebiet.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gartenstraße verkehrlich erschlossen. Diese verfügt über einen ausreichenden Ausbaustandard, besitzt jedoch nur eine begrenzte Breite und wird von landwirtschaftlichen Fahrzeugen frequentiert, so dass Parken im öffentlichen Straßenraum zu Verkehrsbehinderungen führen kann. Somit sind private Stellplätze in ausreichender Zahl auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Gartenstraße verfügt im Bereich des Plangebietes über keine Kanalisation. Die Verlegung eines solchen Kanals, insbesondere unter der Vorgabe eines Trennsystems ist mit sehr hohen Kosten verbunden. Daher ist zu empfehlen, das Plangebiet über die südlich an das Plangebiet angrenzenden Privatgrundstücke zu entwässern. Hierfür sind Abstimmungen mit den jeweiligen Eigentümern erforderlich, die Leitungen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Die Schmutzwasserabführung kann dabei durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Hainbachstraße möglich. Oberflächenwasser kann gedrosselt in den bestehenden Entlastungskanal in der Wiesenstraße eingeleitet werden.

Die Abführung von Oberflächen- und Schmutzwasser für die einzelnen Vorhaben ist im Vorfeld mit den zuständigen Stellen bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion sowie den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Durch die leichte Hanglage des Plangebietes kam es bei Starkregenereignissen bereits zu übermäßigen Regenwasserabläufen auf südlich angrenzende Grundstücke. Bei einer Bebauung sind daher zwingend ausreichende Rückhaltemaßnahmen z.B. in Form von Zisternen o.ä. vorzusehen. Die Dimensionierung dieser Anlagen ist rechnerisch nachzuweisen.

6 Übergeordnete Planungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Da mit der Planung eine Wohnnutzung umgesetzt werden soll, stimmt die Darstellung nicht mit der Planung überein. Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen. Dieser ist im Zuge der nächsten anstehenden Änderung anzupassen.

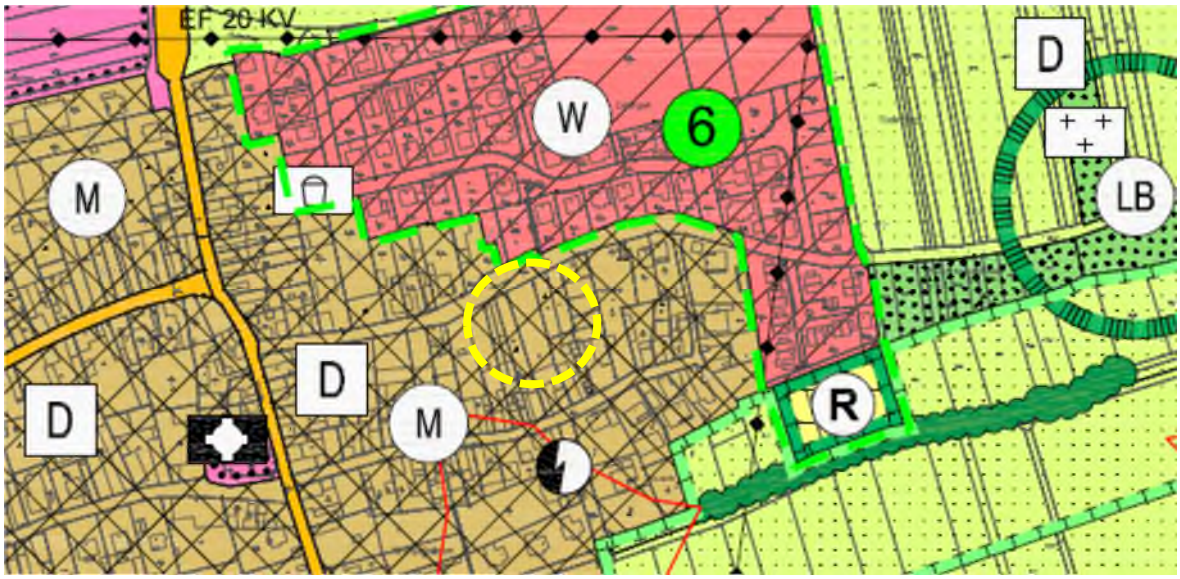

Bild 7: Flächennutzungsplan der VG Offenbach/Queich, Ausschnitt Essingen, freier Maßstab (Plangebiet gelb)

7 Fachgutachten

7.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Das Plangebiet ist geprägt durch kleinteilige Gartenstrukturen mit vielfältigen Habitatstrukturen. Daher können Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tieren und Pflanzen nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG wurde auf Grundlage der vorherigen Planung für das Gebiet eine artenschutzrechtliche Untersuchung beauftragt. Diese wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Bettina Krell durchgeführt und im Juli 2014 vorgelegt. Die Aussagen lassen sich auf die aktuelle Planung übertragen.

Im Plangebiet wurden häufig vorkommende Brutvogelarten wie Kohlmeise, Amsel oder Haussperling gesichtet. Darüber hinaus wurden die Gartengrasmücke sowie der Star nachgewiesen. Streng geschützte oder bestandsbedrohte Vogelarten sind nicht vorhanden. Geeignete Brutquartiere in Hecken oder Laubbäumen sind nicht vorhanden, die bestehenden Nadelbäume wiesen ebenfalls keine Nester auf.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die angetroffenen Brutvogelarten keine Verbotstatbestände vorliegen. Es empfiehlt jedoch, die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Reptilien und andere streng bzw. besonders geschützte Tiere und Pflanzen wurden nicht angetroffen und sind aufgrund der vorkommenden Habitatstrukturen auch nicht zu erwarten.

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

8.2 Biotope

Geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

8.3 Gewässerschutz, Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers.

8.4 Immissionsschutz

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung in der näheren Umgebung ist der Umfang der Tierhaltung bereits eingeschränkt. Der Betrieb wird über die Hainbachstraße erschlossen. Sofern die Tierhaltung im Rahmen der Genehmigung durchgeführt wird, ist nicht von übermäßigen Lärm- oder Geruchsimmissionen im Plangebiet auszugehen.

Bei der Gartenstraße handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Straße, welche gleichzeitig als Zuwegung der östlich von Essingen gelegenen Landwirtschaftsflächen fungiert. Aus diesem Grund besteht regelmäßig landwirtschaftlicher Verkehr, der jedoch überwiegend als unkritisch zu betrachten ist. Lediglich temporär (z. B. in der Erntezeit) kommt es zu einer Zunahme der Verkehrsfrequenz.

Gemäß einer überschlägigen Berechnung führt eine Verkehrsfrequenz von 50 Fahrzeugen, hiervon 5 Lkw je Stunde zu einem Mittelungspegel von 57 dB(A). Damit wird der Grenzwert für Allgemeine Wohngebiete geringfügig überschritten, durch dem heutigen energetischen Standard entsprechende Fenster ist jedoch ein ausreichender passiver Lärmschutz gegeben.

Nächtlicher Landwirtschaftsverkehr kann zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist jedoch nicht der Regelfall und somit als seltenes Ereignis einzustufen.

8.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb eines Grabungsschutzgebietes. Mit Bodenfunden ist daher zu rechnen. Jedes Vorhaben in einem Grabungsschutzgebiet, das ein Kulturdenkmal gefährden könnte, bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

8.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen vorhanden. Die Anlagen der Kunststofffabrik wurden vollständig beseitigt und das Gelände aufgefüllt.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die von der Planung betroffenen Grundstücksflächen sind derzeit unbebaut. Die ursprünglich als Privat- bzw. Obst- und Gemüsegarten genutzten Flächen sind in Teilen aufgegeben und liegen brach. Eine öffentliche Zugänglichkeit besteht nicht. Durch Umsetzung der Planung entsteht in Ortskernnähe neuer Wohnraum, teilweise in Barrierefreiheit.

Der in der näheren Umgebung bestehende Landwirtschaftsbetrieb ist zur Hainbachstraße orientiert und aufgrund der beengten Platzverhältnisse im Umfang begrenzt. Bereits jetzt hat der Betrieb angrenzende Wohngebäude zu berücksichtigen. Eine Ausweitung des Betriebes ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht zu erwarten.

Gemäß dem vorliegenden Artenschutzgutachten verfügen die Grünflächen über keine geeigneten Habitatstrukturen für streng oder besonders geschützte Tiere und Pflanzen. Einzig häufig vorkommenden Brutvögel sind regelmäßig anzutreffen. Durch die Planung gehen die bestehenden Grünstrukturen verloren. In der Umgebung gibt es jedoch ausreichend Ersatzlebensräume, so dass das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht nachteilig betroffen ist.

Durch Umsetzung der Planung erfolgt gegenüber dem derzeitigen Zustand eine zusätzliche Versiegelung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist diese Versiegelung jedoch als geringfügig anzusehen. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sind nicht in erheblichem Maß betroffen.

Durch die Lage in Angrenzung zum Ortskern ist die Bedeutung des Vorhabens für das Landschaftsbild unerheblich. Die vorgesehene Bebauung fügt sich bezüglich der Gebäudehöhe in den Bestand ein. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung würden voraussichtlich große Teile des weiterhin als Garten oder Wiesenfläche genutzt werden bzw. brachliegen.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zum Ortskern von Essingen. Die Umgebung vornehmlich durch Wohnen, aber auch durch kleinere Gewerbe- oder Handwerksbetriebe sowie einem Landwirtschaftsbetrieb mit eingeschränkter Tierhaltung geprägt. Das Neubaugebiet nördlich des Plangebietes dient nahezu ausschließlich dem Wohnen.

Mit dem Bebauungsplan soll die Grundlage geschaffen werden für eine nachverdichtende Wohnbebauung. Aus diesem Grund wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB festgesetzt. Dabei werden Nutzungen, die zu Konflikten insbesondere zu angrenzenden Gebieten führen können, eingeschränkt oder von der Zulässigkeit ausgenommen.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie nicht störende Gewerbetriebe. Darunter sind z. B. Onlinehandel o. ä. zu verstehen, die mit keinem relevanten Publikumsverkehr verbunden sind.

Als unverträglich werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen eingestuft und daher von der Zulässigkeit ausgenommen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke an der Hainbachstraße verfügen über einen relativ hohen Überbauungsgrad, das Neubaugebiet besitzt dagegen eine deutlich aufgelockerte Bebauung. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit erfolgt hinsichtlich der zulässigen Überbauung eine Vermittlung zwischen Ortskern und Neubaugebiet. Gleichzeitig wird eine effiziente und damit wirtschaftliche Bebauung des Grundstückes ermöglicht. Eine Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen, Garagen und Zufahrten wird explizit zugelassen, um ausreichend Fläche für den ruhenden Verkehr bereit stellen zu können.

Weitergehend wird die Gebäudekubatur durch die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe begrenzt. Das Plangebiet wird dabei gestuft (WA1, WA 2), da sich östlich eine niedrige Wohnbebauung anschließt. Somit werden in WA 1 maximal drei, in WA 2 maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Weitergehend wird die Gebäudehöhe auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzt. Diese bemisst sich ab der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe, welche individuell im zeichnerischen Teil festgesetzt ist und nicht überschritten werden darf. Die maximalen Gebäudehöhen betragen in WA 1 9,75 m sowie in WA 2 7,50 m. Auch hier erfolgt eine Mittelung der umgebenden Bebauung.

Allerdings ist in WA 1 eine vollständige Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe nicht gewünscht, da dies zu einem massiven Baukörper führen würde. Daher darf das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.

10.3 Nebenanlagen

Für den Betrieb der Wohnanlage sind Nebenanlagen unumgänglich. Daher werden sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Allerdings wird die Kubatur auf 50 m³ beschränkt, um übermäßig große und damit optisch beeinträchtigende Nebenanlagen zu verhindern.

10.4 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest womit vielfältige Bebauungsarten ermöglicht werden. Durch die Unterteilung der Baufenster werden übermäßig lange Gebäude verhindert und damit eine Ortsbildverträglichkeit gewährleistet.

10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Vergleichbar Nebenanlagen sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird eine flexible Anordnung der Anlagen für den ruhenden Verkehr ermöglicht.

10.6 Zahl der Wohnungen

Die bewusste Öffnung des Gebietes für die Errichtung von Mehrfamilienhäuser erfordert die Zulässigkeit einer angemessenen Zahl an Wohnungen. Mit der Begrenzung auf acht Wohnungen je Haus wird zum einen eine wirtschaftliche Realisierung der Gebäude gewährleistet, andererseits eine übermäßige und damit konfliktträchtige Zahl an insbesondere kleinen Wohnungen vermieden.

10.7 Grünflächen

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Grünfläche festgesetzt. Diese ist aus ökologischen Gründen von Nebengebäuden, Garagen, etc. frei zu halten.

10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Bäume und Sträucher im Plangebiet können als Brutquartier für Vögel dienen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände darf die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

10.9 Pflanzgebote

Als Ersatz für die abgängigen Gehölze sowie zur Durchgrünung des Plangebietes ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche anzupflanzen.

Weiterhin ist als Sichtschutz zu den südlich angrenzenden Flächen eine Hecke anzupflanzen.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Lage des Plangebietes im Ortskern von Essingen werden an die Gestaltung von Gebäuden besondere Anforderungen gestellt. Entsprechend der Umgebung sind Gebäude zu verputzen oder mit angemessenen Materialien zu verschalen. Die Verwendung von grellen Farben oder reflektierenden Materialien ist ausgeschlossen.

Die ursprüngliche Bebauung des Ortskerns von Essingen ist geprägt von Gebäuden mit steilen Satteldächern. Durch bauliche Veränderungen sind jedoch entlang der Hainbachstraße auch andere Dachformen entstanden. Weiterhin bestehen im nördlich angrenzenden Neubaugebiet ein breites Spektrum an Dachformen. Vor diesem Hintergrund werden im Plangebiet verschiedene Dachformen zugelassen. So sind neben Flach- und Pultdächern auch Walm- und Satteldächer zugelassen. Zur Vermeidung übermäßig hoher Dachräume wird die Dachneigung in Abhängigkeit zur gewählten Dachform jedoch beschränkt.

Die Dachdeckung hat entsprechend der lokalen Gegebenheiten in den Farbtönen rot bis rotbraun zu erfolgen. Dachbegrünungen und Solaranlagen (Fotovoltaik oder Solarthermie) sind aus ökologischen Gründen zugelassen.

11.2 Einfriedungen

Übermäßig massive Einfriedungen können zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Aus diesem Grund werden Einfriedungen bezüglich ihrer Höhe und Ausformung eingeschränkt.

Immergrüne Nadelgehölze besitzen eine geringe ökologische Wertigkeit und sind daher im Plangebiet von der Zulässigkeit ausgenommen.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Auch wenn die vergleichsweise geringe Grundstücksgröße eine effiziente Ausnutzung der Flächen verlangt, werden ein erheblicher Teil der Grundstücksfläche begrünt werden. Hierbei sollte aus ökologischen Gründen auf gebietsheimische Bäume und Sträucher zurückgegriffen werden. Eine Auswahl ist als Pflanzenliste dem Bebauungsplan beigefügt.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

11.4 Müllbehälter

Das offene Abstellen von Müllbehältern kann zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen. Daher sind Müllbehälter in bauliche Anlagen zu integrieren.

11.5 Zahl der Stellplätze

Die Gartenstraße eignet sich aufgrund ihrer Breite nur bedingt zur Abstellung von Kraftfahrzeugen. Aus diesem Grund sollen auf den jeweiligen Baugrundstücken ausreichend Stellplätze bereitgestellt werden. Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,40 ha	100,0 %
Bauflächen	0,37 ha	92,5 %
Grünflächen	0,03 ha	7,5 %