

GEMEINDE ESSINGEN

"AM TURNPLATZ – 1. ÄNDERUNG"

BEBAUUNGSPLAN UND GESTALTUNGSSATZUNG

NACH § 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 LBauO

Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Textteil (BauGB, BauNVO)
- Planzeichnung

2. Hinweise

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltungssatzung (LBauO)

Begründung

Landespflegerischer Begleitplan

Bestandsplan

DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721 / 49 40 71
FAX 0721 / 4 27 91

eMail info@proell-architekten.de

13.05.2004

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind die Anlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO.

1.1.2 Gliederung des Mischgebietes

(§ 1 Abs. 7 BauNVO)

Im Erdgeschoß sind in Bereichen mit der Nutzungsschablone A+B_s nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäftsgebäude) und Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften) zulässig.

1.2 Grund- und Geschosßflächenzahl

(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschosßflächenzahl sind gem. § 20 (2) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.3 Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

Die Höchstzahl der Wohneinheiten wird bei Haus-Nr. 5 auf 3 Wohneinheiten und bei Haus-Nr. 3 auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

1.4 Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken - mit Ausnahme der Grünflächen - zulässig.

1.5 Aufschüttungen

(§ 9 (1) Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen erforderlich.

Auf den Baugrundstücken sind im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen in der Höhe von ca. 1,0 – 1,5 m (an dem Falltorweg) erforderlich. Diese sind durch Auffüllungen der Baugrundstücke an das Straßenniveau anzupassen.

1.6 Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 BNatschutzG)

Der Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff auf dem Schulgrundstück ist durch einen Grünflächenanteil von mindestens 40 % abzusichern.

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die Bepflanzung muß spätestens im Anschluß an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode abgeschlossen werden.

Für die auf öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind Laubbäume auszuwählen.

Die Pflanzfläche der Bäume müssen eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Die Vegetationsflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlage herzustellen. Das Anpflanzen von Nadelhölzern ist nicht zulässig.

1.7 Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB und § 8 NatSchG)

Die entsprechend ausgewiesenen Flächen sind als wechselfeuchte Biotopfläche zu entwickeln. Der Entwässerungsbereich soll naturnah gestaltet sein. Er ist mit standorttypischen Pflanzen der Röhrichte zu bepflanzen. Die Bereiche sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Pflegemaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung durchzuführen.

Die Verwendung von Herbiziden und Düngemittel ist im Bereich der Retentionsflächen und Entwässerungsgräben aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

1.8 Höhenlage / Traufhöhe

(§ 9 Abs.2 BauGB, § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Traufhöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte).

Die Traufhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.

1.9 Maßnahmen zum Bodenschutz

(§ 1 (5) Nr. 7 BauGB und § 1a Abs. 1 BauGB)

Befestigte Freiflächen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

1.10 Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das nicht schädlich verunreinigte Wasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Größe der Versickerungsfläche ist über ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.

2.0 Hinweise zum Bebauungsplan

2.1 Archäologische Denkmalpflege

Im Südwesten des Planungsgebietes wurden fränkische Gräber freigelegt. Daher besteht die hohe Wahrscheinlichkeit, dass bei den geplanten Baumassnahmen weitere Bestattungen angetroffen werden, die eine Ausgrabung notwendig machen.

Eine vorherige Abstimmung aller Erdarbeiten ist daher dringend geboten.

Alle Erdarbeiten sind vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen, um gegebenenfalls notwendig werdende wissenschaftliche Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchführen zu können. Zudem wird gefordert, dass der Bauträger die ausführende Baufirma nachdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinweist.

Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Rechtzeitig, jedenfalls noch vor der Ausschreibung der Erdarbeiten, sollte es zu einer Abstimmungstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege kommen. Es ist zu klären, ob durch einen vorgezogenen Humusabtrag die evtl. Ausdehnung des Gräberfeldes rasch festgestellt werden kann.

2.2 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so sind die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Bodenschutzbehörde, die Kreisverwaltung und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, in Neustadt/W. unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

2.3 Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

2.4 Regenwasserversickerung

Private Flächen

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser empfohlen.

2.5 Bodenschutz bei Bauvorhaben

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (s. dazu Hinweise).

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

2.6 Pflanzmaßnahmen

Die anzupflanzenden Bäume müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt die Mindestgröße 60-100 cm.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen und gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.7 Freileitung

Die im Plan angegebene 20 kv-Freileitung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „In den Baumgärten“ ist vorgesehen die Freileitung ganz abzubauen und zu verkabeln.

Die Bauunterlagen für das ca. 20-30 m neben der 20 kV-Freileitung zu errichtende Schulgebäude soll den Pfalzwerken zur Stellungnahme vorgelegt werden .

2.8 Gasleitung / Baumpflanzungen

In der Straße "Am Turnplatz" liegt eine Gashauptleitung. Bei Baumpflanzung - vorgesehen sind 5 Bäume auf der Westseite - ist bei der Erschließungsplanung zu prüfen, ob die Baumpflanzungen mit vertretbarem wirtschaftlichen Aufwand an Sicherungsarbeiten durchgeführt werden können.

3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO)

3.1 Dächer

Als Dachform werden geneigte Dächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt (Ausnahme „Schulbereich: o. Festsetzungen der Dachform).

Für Garagen darf die Dachneigung auf 15° reduziert werden.

Für Garagen sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden.

Für den Bereich der Schule wird als Dachform geneigte Dächer festgesetzt.

Eine Begrünung ist möglich.

3.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden.

3.3 Dachfarbe

Die Dacheindeckung muss im Spektrum rot bis rotbraun erfolgen.

Für den Bereich der Schule wird keine Farbe festgesetzt.

3.4 Einfriedigungen

An verkehrsberuhigten Flächen (Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten) angrenzende Grundstücke dürfen Einfriedigungen nur ab der Baugrenze errichtet werden. Der Bereich zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze ist von Einfriedigungen freizuhalten.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

3.5 Fassadenbegrünung

Soweit Garagen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt werden, sind die zu diesen Flächen (=Straße) orientierten Außenwände durch Rankpflanzen zu begrünen.

Eine Fassadenbegrünung ist auch erforderlich bei ungegliederten Fassaden (z. B. Fassaden ohne Fenster) von mehr als 5 m² Fassadenfläche.

BEGRÜNDUNG**1.0 Anlass der Änderung**

Durch den anstehenden Neubau der Grundschule sind die überbaubaren Grenzen anzupassen und die Außenanlagen neu zu ordnen. Der geplante Neubau der Schule passt nicht in die vorgegebenen Flächen.

2.0 Umfang der Änderung

- 2.1 Das Baufenster der Schule wurde nach Süden verlegt. Damit entspricht der Bebauungsplan dem beabsichtigten Entwurf für den Schulhausneubau.
- 2.2 Die Retentionsfläche konnte auf die benötigte Fläche am tiefsten Punkt der Schule reduziert werden. Statt des geplanten Kleinspielfeldes wird an dieser Stelle der Pausenhof ausgewiesen.
- 2.3 Die Parkflächen südlich der Dahlberghalle (Dorfgemeinschaftshaus) wurden an den tatsächlichen Bestand angepasst.
- 2.4 Verschiedene Baumstandorte wurden entsprechend der geplanten Schulbebauung ergänzt.

3.0 Städtebauliche und landespflegerische Auswirkungen

Die Änderungen sind sowohl aus städtebaulicher und landespflegerischer Sicht nur geringfügig.

4. Schriftliche Festsetzungen

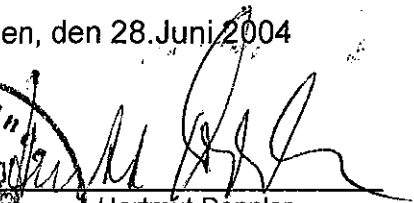
Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unverändert. Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (LBauO) ergeben sich Ausnahmeregelungen für das Schulgebäude.

GEMEINDE ESSINGEN

Bebauungsplan „Am Turnplatz“ – 1. Änderung

Essingen, den 28. Juni 2004




Hartmüt Döppler
Ortsbürgermeister