

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), 16, 20 BauNVO)

1.1.1 Dorfgebiet/Wohngebiet:
Die Ausnahmen nach § 5 (3) (Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Verwaltungen) und § 4 (3) (Vergnügungssstätten) BauNVO sind nicht zulässig. Unzulässig sind auch Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 9 (Tankstellen) BauNVO

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

1.2 Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Garagen sind auf den Baugrundstücken zulässig.

1.3 Überbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Lauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verlost sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

1.4 Aufschüttungen, Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in en an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenkstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen erforderlich werden, sind diese durch zweckentsprechende Abflüschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind dabei aufeinander abzustimmen.

1.5 Landespflegerische Maßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 BNatSchutzG)
Die Verwendung von Herbiziden und Düngemitteln ist auf das unumgängliche Minimum einzuschränken. Auf den öffentlichen Flächen ist eine Ausbringung von Herbiziden und Düngemitteln unzulässig.
Je Baugrundstück sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume

- vorzugsweise Obstbäume - zu pflanzen.
Die Vorgärten (Flächen zwischen Erschließungsstraße und überbaubarer Fläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.6 Befestigte Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

1.7 Versickerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Das auf den Dach- sowie befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
Hierzu wird eine Rückhaltung (Mulde) im öffentlichen Bereich errichtet (Wassertiefe max. 0,5 m). Die Mulden müssen nach der belebten Bodenschicht einen Anschluß an nicht bindige Bodenschichten erhalten. Zisternen sind zur weiteren Regenrückhaltung sehr erwünscht.

1.8 Wandhöhe
(§ 9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)
Die Wandhöhe darf max. 6,5 m betragen.
Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (Mass in Gebäudemitte).

Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.
Bei Fassadenrücksprüngen, die weniger als die Hälfte der Hauslänge betragen, kann die angegebene Wandhöhe (siehe Rechtsplan) um max. 0,5 m erhöht werden.
Für Doppelhäuser wird eine Mindestwandhöhe vorgeschrieben. Diese darf maximal 1,0 m unter der jeweiligen max. Wandhöhe liegen.

1.9 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohnungsbauten beträgt zwei.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB; § 86(6) LBauO)

2.1 Dächer
Als Dachform werden für die baulichen Anlagen nur Satteldächer mit beidseits symmetrischer Dachneigung festgesetzt.
Bei untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen ist auch das Pultdach zulässig.
Dachfarbe: rot bis rotbraun.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Giebelwände
2.2.1 Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind bis max. 40% der Dachlänge zulässig.
Über die Traufe hinausgehende Giebelwände (Zwerchgiebel) sind unzulässig.
Dacheinschnitte sind in einer Breite von max. 1/3 der betreffenden Dachlänge zulässig. Es dürfen auf einer Gebäudeseite entweder nur Dacheinschnitte oder nur Dachgauben errichtet werden.

2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude
Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.
Die Fassaden sind in ortstypischer Weise vertikal zu gliedern. Fenster sind überwiegend hochformatig auszuführen. Eine Addition mehrerer Fenster ist bei entsprechender Gliederung zulässig.

2.4 Einfriedigungen
Einfriedigungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sind unzulässig.

3.0 Hinweise

3.1 Archäologische Denkmalpflege
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes 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.
Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

3.2 Baugrubenaushub
Der Baugrubenaushub ist soweit möglich vollständig auf den Baugrundstücken unterzubringen.

3.3 Altlasten
Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, ist das STAWA Neustadt unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.4 Baugrund
Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

3.5 Ökologische Empfehlung
Über die Festsetzungen unter Pkt. 1.8 dieser Satzung hinaus wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers z.B. als Gießwasser empfohlen.
Es besteht die Möglichkeit die Fassaden der Gebäude zu begrünen.
Die festgesetzten Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen und nach DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.6 Versickerung/ Kellerausbildung
Es wird hinsichtlich der Auswirkung von Versickerungen der Bau von wasserdichten Kellern empfohlen. Soweit Gebäude näher als 6m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.

3.7 Straßenbeleuchtung
Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschliesslich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

3.8 Landwirtschaftliche Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft
In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Plangebiet befinden sich nördlich ein Haupterwerbsbetrieb mit Schwerpunkt Acker- und Weinbau sowie ein Weinbaulicher Nebenerwerbsbetrieb.
Von diesen landwirtschaftlichen Betrieben können auch bei einer ordnungsgemäßen Betriebsführung Emissionen ausgehen.

VERFAHRENSVERMERKE

gemäß § 13 BauGB
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES AM 05.04.2000
BENACHRICHTIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE MIT SCHREIBEN VOM 26.04.2000 MIT FRIST ZUR STELLUNGNAHME BIS 26.05.2000.
BENACHRICHTIGUNG DER BETROFFENEN NACHBARN MIT SCHREIBEN VOM 26.04.2000 MIT FRIST ZUR STELLUNGNAHME BIS 26.05.2000.
EINWENDUNGEN GEGEN DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDEN NICHT ERHOBEEN.
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT AM 19.06.2000.

HIERMIT WIRD DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUSGEFERTIGT.

ESSINGEN, DEN 7. Juli 2000



Hartmut Doppler
ORTSBÜRGERMEISTER

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG NACH § 10 (3) AM 14. Juli 2000
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITTT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**
Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 16.01.1998 (BGBl. I Nr.5 vom 27.01.1998, S.137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. I, S. 365)
- Landespflegegesetz (LPfG)**
in der Fassung vom 05.02.1997 (GVBl. S. 36)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)**
vom 18. Dezember 1990
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)**
in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHEN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Zufahrtsverbot

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Grünflächen
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Retentionsraum für Dachflächen und Strassenwasser

Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

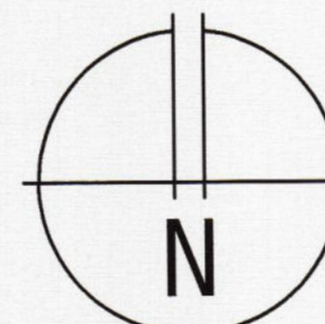
Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Hauptfirstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

A	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachneigung	Bauweise
Anzahl der Wohneinheiten	



A	
MD	II
0,4	0,8
40°-45°	ED
max. 2 WE	

B	
WA	II
0,4	0,8
40°-45°	E/D
max. 2 WE	

GEMEINDE ESSINGEN

Bebauungsplan "GÄRTEN ZWISCHEN LANDAUER- UND BRÜHLSTRASSE" 1. ÄNDERUNG

RECHTSPLAN M 1:500

BEARBEITUNG: S. MERTENS, K. MOOS
DATUM: 19.06.2000
Projekt-Nr. 207-74

ENTWURF

PLANUNG: DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721/494071
FAX 0721/42791
eMail <info@proell.ka.wunet.de>