

# SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 5 BauNVO
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNVO sind nicht zulässig.  
Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) mit einer Bettenzahl bis max. 4 Betten in Verbindung mit einer Wohnung zugelassen werden.  
Ansonsten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO  
Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschosflächenzahlen nicht mitzurechnen.
- 1.3 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO  
Garagen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig. Garagen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu diesen einhalten. Diese Fläche ist zu begrünen. Vor den Garagen ist zur Erschließungsstrasse ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.
- 1.4 Grundstücksfahrten  
§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB  
Soweit im Plan Einfahrten (Breite 4 m, jeweils ab Grundstücksgrenze) verbindlich festgesetzt wurden, sind diese Einfahrten Grundstücke für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkflächen, Baumplantagen, Straßenbeleuchtung). Ausnahmsweise können die Einfahrten auch an anderen Stellen eines Grundstücks angelegt werden.

- Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenneutrale Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen. Öffentliche Grünflächen können durch Grundstückszufahrten bis zu 4 m Breite unterbrochen werden.  
Soweit auf Grundstücken keine Einfahrten eingetragen wurden, sind Zufahrten zu diesen Grundstücken unbegrenzt möglich, sofern nicht andere Vorschriften einschränkend bestehen.
- 1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen  
§ 9 (1) Nr. 28 BauGB  
Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.
- 1.6 Naturschutzrechtliche Maßnahmen  
§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz  
Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungsstrassen dies erfordern. Die vorgegebenen Pflanzarten stellen eine Auswahl dar, die überwiegend eingehalten werden muss.  
Darüber hinaus ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (vorzugsweise ein Obstbaum) anzupflanzen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufläche zugeordnet. Die privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen.  
Die Ausgleichsverpflichtung außerhalb des Plangebietes ist entsprechend der festgestellten Größe der Verrechnungseinheiten (siehe Fachbeitrag „Naturschutz“ Kap. 3.5.1 - Flächenleistung) durch einräumliche Verträge über Ausgleichsflächen in den Gewinnen „In den Pfluhwiesen“, Flurstück-Nr. 2111 und „Mühlwiesen“ Flurstück-Nr. 1826 zu erbringen.

- 1.7 Zahl der Wohneinheiten  
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB  
Die Höchstzahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Bei Doppelhaushälften ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft  
§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB  
Der Retentionsbereich ist naturnah zu gestalten und weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Verwendung von Herbiziden und Düngemitteln ist im Bereich der Retentionsflächen und Entwässerungsgräben aus Gründen des Grundwassererschutzes untersagt.
- 1.9 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
§ 9 (1) Nr. 14, 16, 20 BauGB  
Regenwasserbewirtschaftung: Für die Baugrundstücke gilt: Je Grundstück sind 4 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen für Oberflächenwasser mit Zisternen, Teichanlagen o.ä. vorzuhalten und diese sind mit einem gedrosselten Abfluss von 1 l/sec. vorzusehen.
- 1.10 Wandhöhen, Firsthöhen  
§ 9 (3) BauGB  
Die maximale Wandhöhe ist in der Planzeichnung festgelegt worden. Ergänzend hierzu wird festgesetzt:  
- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut.  
- Der Fußpunkt wird durch die Höhe der Hinterkante Strasse bestimmt, von der aus die Erschließung erfolgt (Maß in Gebäudemitte).  
- Die max. Firsthöhe darf höchstens 4,5 m über der maximal zulässigen Wandhöhe liegen (siehe Eintrag in der Planzeichnung).
- 1.11 Wandhöhe bei Doppelhäusern  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und (4) BauNVO  
Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser darf maximal 0,5 m unter der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten max. Wandhöhe liegen (siehe Eintrag in der Planzeichnung).

- 1.12 Mindestgröße der Grundstücke  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 220 m<sup>2</sup>.
- 1.13 Befestigte Flächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Befestigte Freiflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit wasserundurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wasserundurchlässige Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.  
Private Stellplätze sind mit Raserpflaster auszuführen.
- 1.14 E-Freileitung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
Die festgesetzte bauliche Nutzung der Flächen, die innerhalb der Schutzstreifen der zum Abbau ausgewiesenen Elektrofreileitung liegen, ist erst dann zulässig, wenn der Abbau der vorhandenen Freileitungen erfolgt ist.
- Hiermit werden die planungsrechtlichen Festsetzungen ausgefertigt.

- 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBAU)  
§ 68 LBAU
- 2.1 Dächer  
Als Dachform sind für alle baulichen Anlagen geneigte Dächer zulässig.  
Flachdächer sind nur für Bauteile zulässig, wenn diese weniger als 40% des Gebäudegrundrisses ausmachen.  
Die Dachneigung für Hauptgebäude darf bei geneigten Dächern für freistehende Gebäude 20° - 45° für Doppelhäuser 35° betragen.  
Ausnahmsweise können Doppelhäuser ebenfalls mit einer Dachneigung von 20° - 45° errichtet werden, wenn im Rahmen einer Bauleistungsvereinbarung wird, dass beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachneigung errichtet werden. Werden die Bauanträge von Doppelhaushälften mit gleicher Dachneigung (im Rahmen von 20° - 45°) gleichzeitig bei der Genehmigungsbehörde eingereicht, ist eine Bauleistungsvereinbarung nicht erforderlich.  
Dachfarbe: rot bis rotbraun (RAL - Nr. 2001, 2004, 3000 - 3013).  
Garagen können alternativ auch mit Flachdach errichtet werden, wenn das Flachdach begrünt wird.
- 2.2 Dachaufbauten  
Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu 40% der jeweiligen Dachfläche zulässig.  
Es ist nur ein Dachaufbautyp je Dachseite zulässig.
- 2.3 Außenanlagen/Einfriedigungen  
Im Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (von der aus die Erschließung erfolgt) und Baugrenze, sind keine Einfriedigungen zulässig. Wenn dies im Plan lt. Planzeichen zulässig ist, sind auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.  
Höhenunterschiede sind als Böschungen oder als Mauern bis max. 1 m Höhe auszubilden. Als Ausnahmen sind auch höhere Stützmauern zulässig, wenn diese mit rankenden oder kletternden Pflanzen begrünt werden.

2.4 Anzahl der Stellplätze  
Pro Wohnung sind 2 Stellplätze/Garagen erforderlich.

Hiermit werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausgefertigt.

Essingen, den 7. Mai 2007  
H. Doppler, Ortsbürgermeister



- ## PLANZEICHEN
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete  
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Geschosflächenzahl 0,4  
Grundflächenzahl II  
Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)  
Gehweg  
Strassenverkehrsfläche  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Landwirtschaftlicher Weg  
Wohnstraße ohne Trennung der Verkehrsarten  
Öffentliche Parkfläche  
Einfahrt (Breite 4m)  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)  
Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)  
Oberirdisch, 20 kV-Leitung (wird verkabelt)  
Trafostation
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)  
Öffentliche Grünflächen  
Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)  
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)  
Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, 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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)  
Anpflanzung von Bäumen  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB)  
Einfriedigungen zu öffentlichen Straßen mit Hecken/ Sträuchern bis 1,5 m Höhe zulässig (§ 9 Abs.4 BauGB)
- Sonstige Planzeichen  
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB)  
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.28 und Abs.5 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 18 Abs.5 BauNVO)  
Leitungsrecht zugunsten Energieanbieter (Strom)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Füllschema der Nutzungsschablone:  
Mit der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl (GFZ) Geschosflächenzahl (GFZ)  
Maß der baulichen Nutzung (M) Maß der baulichen Nutzung (M)  
Wandhöhe (W) Bauweise (B)
- Hinweise  
Verkehrsflächenausbau erst im nächsten Bauabschnitt, zwischenzeitliche Nutzung als Grünfläche  
Lampenstandorte

- ## VERFAHRENSVERMERKE
- Beschluss des Gemeinderates 27.09.2006
  - Anschreiben an die betroffenen Bürger und Grundstückseigentümer (§ 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB)  
Frist zur Stellungnahme bis 28.02.2007
  - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB)  
Frist zur Stellungnahme bis 28.02.2007
  - Anregungen und Bedenken nein
  - Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB 02.04.2007
  - Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt
  - Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes am (Rechtsverbindlichkeit) 10.05.2007
- Essingen, den 7. Mai 2007  
Hartmut Doppler (Ortsbürgermeister)

- ## RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Bauutzungsverordnung (BauNVO)
  - Gesetz zum Schutz des Bodens - BBodSchG
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAU) (§ 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB)
  - Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPIG)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
  - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)
  - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
  - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz Landeswassergesetz-LWG)
  - Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)
- Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der am ..... rechtskräftigen Fassung.

# GEMEINDE ESSINGEN

## BEBAUUNGSPLAN "IN DEN BAUMGÄRTEN-NORD" 1. ÄNDERUNG

### RECHTSPLAN M 1:1000

### ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. (FH) Doris Meyer

DATUM: 02.04.2007

Projekt-Nr. 207.87 01

Pröll Architekten Erschließung  
ROMMELSTRASSE 1  
76227 KARLSRUHE  
TEL: 0721/464714-0  
FAX: 0721/464714-29  
E-MAIL: info@proell-architekten.de