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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahlen 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 entlohnt 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 Grundstückszufahrten
(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)
Soweit im Plan Einfahrten (Breite 4 m , jeweils ab Grundstücksgrenze) verbindlich festgesetzt wurden, sind diese Einfahrten Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, 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 ohne 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. 26 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 Stützbauwerke (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 Leitungstrassen 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 festgesetzten Größe der Verrechnungseinheiten (siehe Fachbeitrag „Naturschutz" Kap. 3.5.1 - Flächenbilanzierung) durch städtebauliche Verträge über Ausgleichsflächen in den Gewannen „In den Pfuhlwiesen", Flurstück-Nr. 2111 und „Mühlwiesen" Flurstück Nr. 1826 zu erbringen.

1.7 Zahl der Wohnheiten
(§9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die Höchstzahl der Wohnelnheiten 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 wellgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Verwendung von Herbiziden und Düngemittel ist im Bereich der Retentionsflächen und Entwässerungsgräben aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

1.9 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Nr. 14, 16,20 BauGB)
Regenwasserbeweitschaftung: Für die Baugrundstücke gilt: Je Grundstück sind 4 m³ 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 250 m2.

1.13 Befestigte Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Befestigte Freiflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (In Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.
Private Stellplätze sind mit Rasenpflaster auszuführen.

1.14 E-Feldleitung
(§ 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.

Esslingen, den _____

_____
H. Doppler, Ortsbürgermeister

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)
(§ 88 LBauO)

2.1 Dächer
Alle Dachform sind für alle baulichen Anlagen geneigte Dächer zulässig.
Flachdächer sind nur für Baustelle zulässig, wenn diese weniger als 40% des Gebäudegrundrisses ausmachen.
Die Dachneigung für Hauptgebäude darf betragen/dem Dächern
für freistehende Gebäude 20° - 45°,
für Doppelhäuser 35° betragen.
Ausnahmsweise können Doppelhäuser ebenfalls mit einer Dachneigung von 20°-45° erlcntet werden, wenn im Rahmen einer Baulast gewährleistet 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 Baulast nicht erforderlich.
Dachfarbe: rot bis rotbraun (RAL - K1 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 Dachlänge zulässig.
Es ist nur ein Dachgaubentyp je Dachseite zulässig.

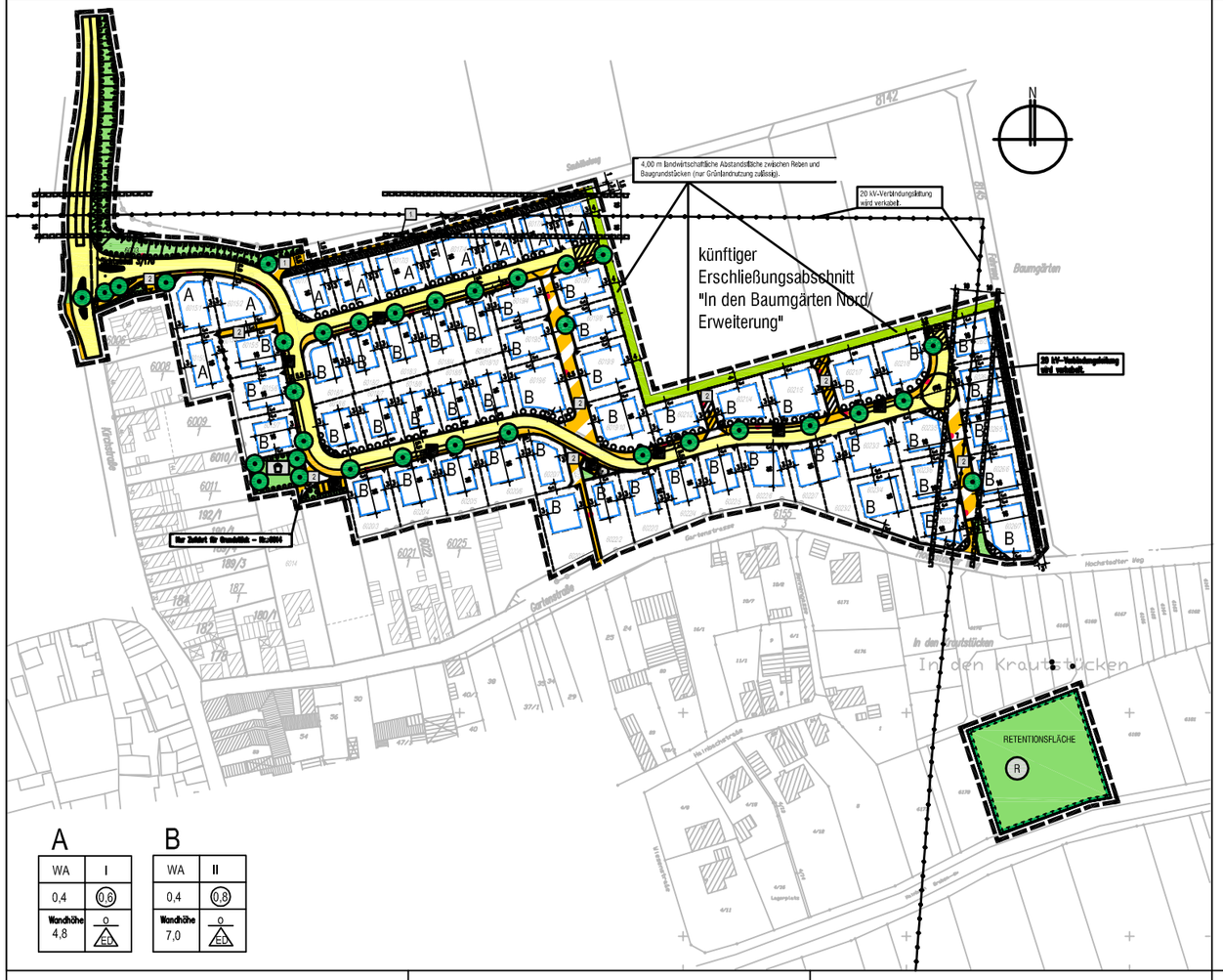
2.3 Außenanlagen/Einfriedigungen
Im Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (von der aus die Erschließung erfolgt) und Baugrenze, sind keine Einfriedigungen zulässig. Wenn dies im Plan fl. Planzeichen zulässig ist, sind auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
Höhenunterschiede 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.

Esslingen, den _____

_____
H. Doppler, Ortsbürgermeister



A

WA	I
0,4	0,6
Wandhöhe 4,8	o ED

B

WA	II
0,4	0,8
Wandhöhe 7,0	o ED

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)

0,8 — Geschossflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse

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

o — Offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Gehweg
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1 — Landwirtschaftlicher Weg
2 — Mehrzeilige ohne Trennung der Verkehrsarten
Öffentliche Parkflächen
Zufahrt (Breite 4m)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)

Versorgungs- 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.6, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

R — 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)
Einbringungen in öffentlichen Grünen mit Hecken/ Sträuchern bis 1,5 m Höhe pflanzen (§ 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.26 und Abs.6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten Energieträger (Strom)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Führungslinie der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform

Hinweise

Verkehrsflächenzonen erst im nördlichen Baubereich, zeitlich zweitliche Nutzung als Grünfläche
Lampenstandorte

VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluss des Gemeinderates 27.09.2006

2. Anschreiben an die betroffenen Bürger und Grundstückseigentümer 07.02.2007
(§ 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB)
Frist zur Stellungnahme bis 28.02.2007

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 07.02.2007
(§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB)
Frist zur Stellungnahme bis 28.02.2007

4. Anregungen und Bedenken nein

5. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB 02.04.2007

6. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt

Esslingen, den

_____
Hartmut Doppler
(Ortsbürgermeister)

8. Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes am (Rechtsverbindlichkeit)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Gesetz zum Schutz des Bodens - BBodSchG
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
5. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)
6. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
8. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO)
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
11. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz Landeswassergesetz-LWG)
12. 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

Pröll
Architekten
Erschließung
ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL: 0721/961714 - 0
FAX: 0721/2840714 - 29
E-Mail: info@pro-ka.de

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

DATUM: 02.04.2007

Projekt-Nr. 207.87 | 01