



GEMEINDE

Essingen

BEBAUUNGSPLAN

"In den Baumgärten Nord"

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN NACH § 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 (1) LBauO

Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)
Planzeichnung
Schriftliche Festsetzungen
2. Örtliche Bauvorschriften (LBauO)
Hinweise
3. Beigefügter Teil zum Bebauungsplan
Begründung mit Umweltbericht



Bebauungsplan
„In den Baumgärten - Nord“
1. Änderung

TEIL 1

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)



TEIL A BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

In Ergänzung mit der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird Folgendes festgesetzt.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)

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 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 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 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 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. 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 festgestellten 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 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 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)

Regenwasserbewirtschaftung: 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-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.

Essingen, den _____

H. Doppler, Ortsbürgermeister



Bebauungsplan
„In den Baumgärten - Nord“
1. Änderung

TEIL 2

Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

(§ 88 LBauO)

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 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 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 _____

H. Doppler, Ortsbürgermeister

3.0 Hinweise:

3.1 Alllasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Alllasten angetroffen werden, so ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Archäologische Funde

- 3.2.1 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
- 3.2.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 3.2.3 Absatz 3.2.1 und 3.2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- 3.2.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.3 Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

3.4 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 ist 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. 2,0 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.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.5 Regenwasserversickerung

Die Rückhalteeinrichtungen (Nr. 1.10 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) sind so herzustellen, dass ein Leerlaufen sichergestellt und bei Regenereignissen ausreichend freier Speicherplatz zur Verfügung steht.

3.6 Entwässerung tiefliegender Geschossflächen

Sollte im Fall tiefliegender Gebäude oder Gebäudeteile eine Entwässerung über einen Freispiegelkanal nicht möglich sein, so sind private Hebeanlagen einzubauen.

3.7 Abstände zu den Wirtschaftswegen und Weinbergflächen

Zu Wirtschaftswegen und Weinbergflächen sind die Nachbarrechtsabstände einzuhalten.

3.8 Pflanzmaßnahmen an den Ortsrändern des Plangebiets

Am Nord- und Ostrand des Plangebiets ist eine Gehölzpflanzung auf privaten Grundstücksflächen zur besseren Einbindung der östlichen Baureihe in die umgebene Landschaft festgelegt worden. Diese Pflanzung wird im Rahmen der Erschließung durch den Maßnahmeträger erstellt.

3.9 Pflanzmaßnahmen in der Nähe unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Vorsorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.10 Ausbau der L 542

Die verkehrsgerechte Anbindung des Baugebiets ist vor dessen Bebauung herzustellen.



Bebauungsplan
„In den Baumgärten - Nord“
1. Änderung

TEIL 3

Begründung mit Umweltbericht

Umweltbericht nach § 2a BauGB für die vorgesehenen Änderungsbereiche

1. Kurzdarstellung des Planinhaltes und Planungsziele der Änderung

Die Änderung bezieht sich nur auf die Reduzierung der Dachneigung von bisher 35°- 45° auf 20°- 45°.

2. Darstellung der Fachziele des Umweltschutzes

2.1 Rechtliche Vorgaben

BauGB

Nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau vom 20. Juli 2004 sind für alle Aufstellungen, Ergänzungen und Änderungen von Bauleitplänen Umweltprüfungen zu erstellen. Anlass für das Gesetzgebungsverfahren war die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.06.01(Plan-UP-Richtlinie).

Von besonderer Bedeutung für die Umweltprüfung sind die folgenden Paragraphen des BauGB: § 1, § 1a, § 2, § 2a, § 4, § 4c, § 6, § 10, § 13 und Anlage zum § 2 (4) und § 2a.

Landesnaturenschutzgesetz

Das Vorhaben stellt gemäß § 9 keinen weiteren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Veränderungen gegenüber dem Ursprungsplan sind nur geringfügig. Eine qualifizierte Beurteilung des Vorhabens erübrigt sich damit.

2.2 Regionalplanerische und Bauleitplanerische Vorgaben

Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz

Essingen liegt im Einflussbereich der Stadt Landau, die als Mittelzentrum auch teilweise die Funktionen eines Oberzentrums übernimmt. Essingen mit seinen ca. 2.000 Einw. hat keine zentrale Funktion. Im Regionalplan ist das Plangebiet als geplanter Siedlungsbereich für Wohnen ausgewiesen worden.

Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach als Wohngebiet ausgewiesen.

2.2 Naturrechtliche Vorgaben

Naturschutzrechtliche Vorgaben bestehen nicht.

3. Beschreibung, Ermittlung und Bewertung der Umwelt nach § 1 Abs. 6 BauGB

Hier wird auf den bestehenden Fachbeitrag Naturschutz verwiesen, der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgärten - Nord“ erarbeitet wurde. Besondere schutzbedürftige Naturfaktoren bestehen danach im Gebiet nicht.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 O-Variante

Bei Nicht-Durchführung der Änderungen würden sich keine Verbesserungen oder Verschlechterungen bezüglich des Naturhaushaltes ergeben, da Art und Maß der Bebauung unverändert bleiben.

4.2 Beurteilung der geplanten Bebauung

Vorhandene Belastungen

Das Plangebiet ist bereits rechtskräftig überplant und damit faktisch dem Naturhaushalt weitgehend entzogen.

Schutzgutbezogene Auswirkungen

Da im Bebauungsplan die mögliche Versiegelung mit (GRZ 0,4) angegeben wird, werden sich bezüglich der Auswirkungen auf die Schutzgüter kaum Änderungen ergeben.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Für den Planungsraum bestehen keine Erhaltungsziele.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Zusätzliche Beeinträchtigungen auf die Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung bestehen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauungsplanänderung nicht. Dagegen ergeben sich geringe Verbesserungen im Wohnwert.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planbereich sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt.

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Weitere Emissionen und Abfälle bzw. Abwässer entstehen im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung nicht.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame u. effiziente Umgang mit Energie

Diesbezüglich sind lediglich Maßnahmen der privaten Grundstückseigentümer möglich. Die gesamte Palette der Nutzung erneuerbarer Energien kann hier durchgeführt werden.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen

Bezüglich des Änderungsbereichs liegen keine Darstellungen vor.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten

Durch die Änderungen sind keine zusätzlichen Luftbelastungen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bezogen auf die Schutzgüter

Es lassen sich durch die Änderung keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Belangen der vorgenannten Schutzgüter erkennen.

4.3 Landespflegerische Zielvorstellungen

Landespflegerische Zielvorstellungen werden durch die Änderung kaum tangiert.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen entfallen, da durch das Vorhaben keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Da sich die Änderung auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan bezieht, besteht keine Planungsalternative. Die bisherigen städtebaulichen Ziele werden kaum verändert.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben hat keine weiteren negativen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzfaktoren. Die Nutzung und damit die Beanspruchung des Bodens wird sich nicht verändern (GRZ 0,4).

5.0 Städtebauliche und landespflegerische Auswirkungen auf die Planänderung

In Bezug auf die Landespflege ergeben sich durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung kaum negative Auswirkungen. Die bisherigen städtebaulichen Ziele werden geringfügig modifiziert.

6.0 Städtebauliche Kosten

Die Erschließungskosten bleiben durch die Änderung unverändert.

7.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Es entfällt daher das Monitoring.