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 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", Flurstücke-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 Pflastersteine mit großem Fugenabstand) auszuführen.
Private Stellplätze sind mit Rasenpflaster auszuführen.

1.14 E-Teilerlitung
(§ 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

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 35° - 45°,
für Doppelhäuser 35° betragen,
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 baurodnungsrechtlichen Festsetzungen ausgefertigt.

Essingen, 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 — Wohnstraße ohne Trennung der Verkehrsarten
- P — Öffentliche Parkfläche
- Einfahrt (Breite 4m)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Abwasseranlagen (§ 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)
- 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)
- 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.26 und Abs.6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Leitungsrecht zugunsten Energieanbieter (Strom)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise, Baugrenze, Höhe der Baulichkeiten	Höhe der Baulichkeiten
Wandhöhe	Bauweise

Hinweise
- Verkehrsflächenausbau erst im nächsten Bauabschnitt, zwischenzeitliche Nutzung als Grünfläche
- Lampenstandorte

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
a) Beschluss des Rates am 14.07.2005
b) Bekanntmachung im Amtsblatt am 18.08.2005

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
a) Beschluß des Rates am
b) Öffentl. Darlegung u. Begründung im Amtsblatt vom
Zeitraum vom ..... bis .....
c) Bürgerversammlung am 05.09.2005

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 i. V. mit § 3 Abs. 1 und § 2 Abs. 4 BauGB)
a) Benachrichtigung mit Schreiben vom am 23.09.2005

4. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Betroffene
a) Unterrichtung der Behörden und Betroffenen mit Anforderung der Stellungnahme bis 16.02.2006 10.01.2006
b) Behandlung der Stellungnahme im Rat 23.02.3006
c) Benachrichtigung über Ratsbeschluss 08.03.2006

5. Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
a) Beschluss des Rates am 26.09.2005
b) Öffentl. Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 05.01.2006
c) Benachrichtigung der Behörden mit Schreiben vom 10.01.2006
d) Zeitraum der Auslegung vom 16.01.2006. bis 16.02.2006. ja
e) Anregungen und Bedenken
f) Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rat am 23.02.2006
g) Mitteilung über das Ergebnis mit Schreiben vom 08.03.2006

6. Erneute Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
a) Beschluss des Rates am 23.02.2006
b) Erneute Auslegung vom 20.03.2006 bis 03.04.2006
c) Bedenken ja
d) Behandlung der Bedenken und Anregungen im Rat 24.05.2006
e) Mitteilung über das Ergebnis 31.05.2006

7. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Beschluss des Rates am 24.05.2006

8. Ausfertigung: .....

9. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
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 (PlanzV90)
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"

RECHTSPLAN M 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000



Pröll Architekten
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721/494071
FAX 0721/42791
eMail <info@proell-architekten.de>

BEARBEITUNG:
DIPL.-ING. C. DÖRRWÄCHTER
Karin Moos
Simone Mertens

DATUM: 24.05.2006

Projekt-Nr. 207.80 | 18

ERROR: syntaxerror
OFFENDING COMMAND: --nostringval--

STACK:

()
/Title
()
/Subject
(20110714111720)
/ModDate
()
/Keywords
(PDFCreator Version 0.8.1)
/Creator
(20110714111720)
/CreationDate
(büro)
/Author
-mark-