SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 u. 6 BauGB, § 1 Abs.5 und § 5 BauNVO)

1.1. Wohngebiet (WA)
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Grund- und Geschoßflächenzahl
Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind gem. § 20 (2) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.3 Zahl der Wohneinheiten
Die Höchstzahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

2.0 Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
Garagen und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken zulässig.
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.
Garagen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu diesen einhalten. Diese Fläche ist zu begrünen.

3.0 Aufschüttungen
(§ 9 (1) Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) kenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.
Auf den Baugrundstücken sind im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen erforderlich. Diese sind durch Auffüllungen der Baugrundstücke an das Straßenniveau anzupassen. Darüber hinausgehende Auffüllungen sind nicht zulässig.

4.0 Landespflegerische Maßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)
Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten; Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die vorgegebenen Pflanzarten stellen eine Auswahl dar, die überwiegend eingehalten werden muß. Die Bepflanzung muß spätestens im Anschluß an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode abgeschlossen werden. Darüber hinaus ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum -vorzugsweise ein Obstbaum - zu pflanzen. Auf die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsgesetz von Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.
Für die auf öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind Laubbäume auszuwählen. Die Pflanzfläche der Bäume müssen eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

5.0 Maßnahmen z. Schutz , zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
Der Retentionsbereich soll naturnah gestaltet sein. Er ist mit standorttypischen Pflanzen der Röhrichte zu bepflanzen bzw. weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Die Pflegemaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung durchzuführen.
Die Verwendung von Herbiziden und Düngemittel ist im Bereich der Retentionsflächen und Entwässerungsgräben aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

6.0 Befestigte Flächen
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.

7.0 Traufhöhe
(§9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)
Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Traufhöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte). Bei verkehrsberuhigten Flächen gilt entsprechend die Höhe der Straßenkante. Die Traufhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.

8.0 Teilungsgenehmigung
(§ 19 BauGB)
Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.
nicht mehr anzuwenden seit Baugesetzbuch vom 20.7.2004

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 Archäologische Denkmalpflege
Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten 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 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 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.
Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

2.0 Altlasten
Sollten Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung oder einen Altstandort bestehen oder sich ergeben, soll unverzüglich Mitteilung an die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt a. d. Wstr. erfolgen. Das Altablagerungskataster wird dort gem. § 26 (1) LAbfWAG fortgeschrieben.

3.0 Baugrund
Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

4.0 Regenwasserversickerung / Abwasserbeseitigung
4.1 Private Flächen
Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser empfohlen.
4.2 Öffentliche Flächen
Das Regenwasser ist auf den dafür vorhergesehenen Flächen zu versickern.
4.3 Fremdwasser, z.B. Dränagewasser oder aus Außengebieten stammendes Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

5.0 Empfehlung zur Kellerausbildung
Da insbesondere im Frühjahr mit sehr hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, sollten die Kellergeschosse wasserdicht ausgebildet werden. Die Ausbildung als Wanne wird empfohlen, insbesondere bei Gebäuden, die näher als 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden.

6.0 Bodenschutz bei Bauvorhaben
6.1 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).
6.2 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.
6.3 Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
6.4 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 ordnungsgemäß zu entsorgen.
6.5 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.
6.6 Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
6.7 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). Minerdischer 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.
6.8 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge ect.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.
Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
6.9 Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

7.0 Materialien im Straßenraum
Die Straßenflächen im Plangebiet sollen aus ökologischen Gründen als Pflasterflächen hergestellt werden. Parkplätze sind darüber hinaus in Rasenpflaster anzulegen.

8.0 Leitungen
Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordienierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Kaiserslautern mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftich angezeigt werden.Ebenfalls sind die Pfalzwerke AG bei allen Baumpflanzungen im Straßenraum zu beteiligen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 86 LBauO)

1.0 Dächer
Als Dachform werden geneigte Dächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt.
Bei untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen ist auch das Pultdach zulässig.
Die Dachneigung darf
für freistehende Gebäude 28° - 40°,
für Doppelhäuser 35° betragen.
Für Garagen darf die Dachneigung auf 15° reduziert werden.
Dachfarbe: rot bis rotbraun.

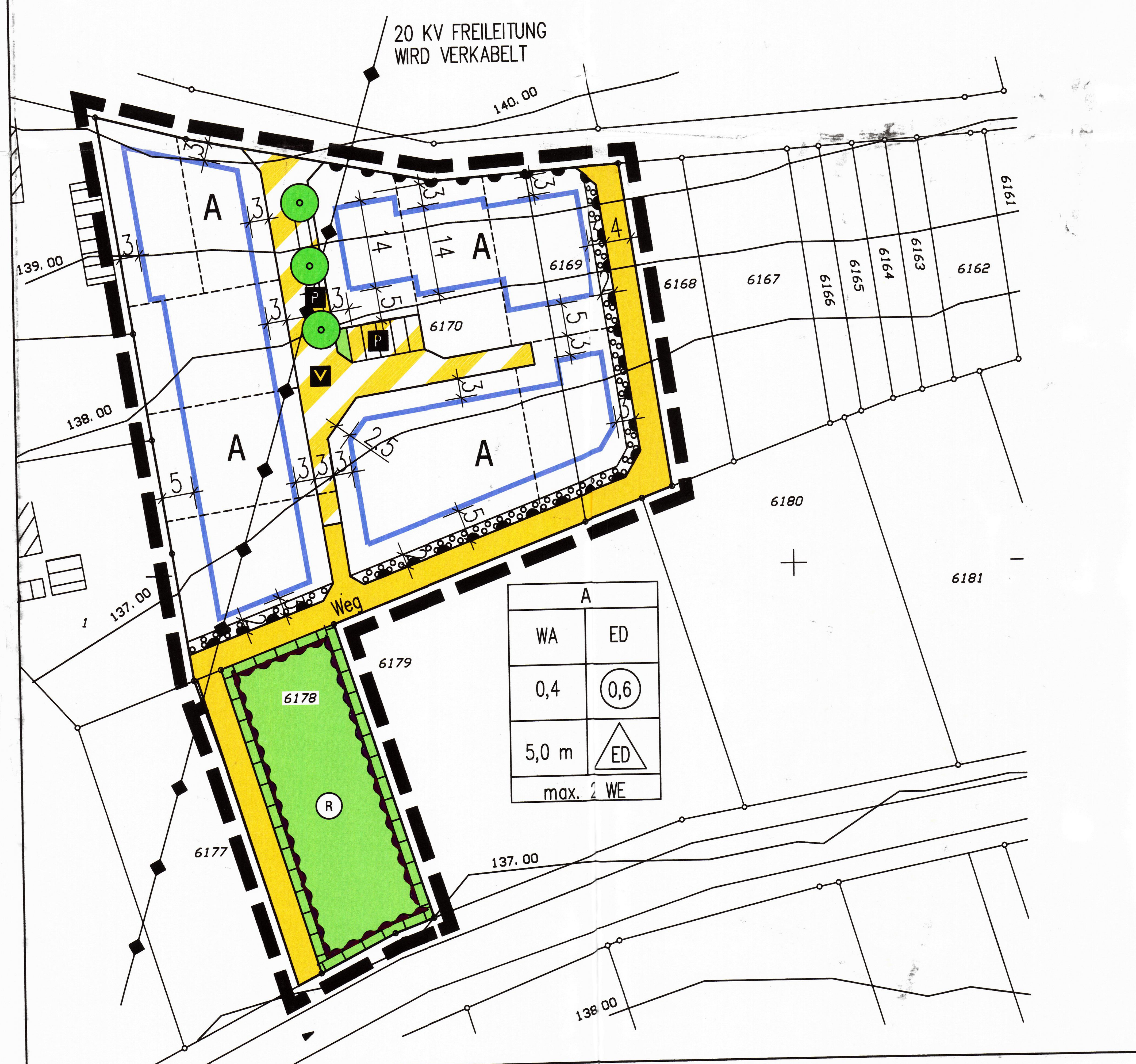
2.0 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Dachaufbauten sind bis max. 40 % der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden. Dacheinschnitte sind in einer Breite von max. 1/3 der betreffenden Dachlänge zulässig. Es dürfen auf einer Gebäudeseite entweder nur Dacheinschnitte oder nur Dachgauben errichtet werden.

3.0 Einfriedigungen
An verkehrsberuhigten Flächen (Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten) angrenzende Grundstücke dürfen Einfriedigungen nur ab der Baugrenze errichtet werden.
Der Bereich zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze ist von Einfriedigungen freizuhalten.
Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,00 m nicht überschreiten.

4.0 Fassadenbegrünung
Soweit Garagen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt werden, sind die zu diesen Flächen (=Straße) orientierten Außenwände durch Rankpflanzen zu begrünen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.02 (BGBl. I S. 2850)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466/479).
3. Gesetz zum Schutz des Bodens - BBodSchG
vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), Änderung vom 09.09.2001 (BGBl. I. S. 2331)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365).
zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 16.12.02 (GVBl. 2002, S. 489)
5. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)
in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.02.01 (GVBl. 2001 S. 29/36)
6. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Neufassung vom 25.03.02, inkraftgetreten am 04.04.02 (BGBl. vom 03.04.02, Teil 1, Nr. 22, S. 1193)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung vom 14.05.90 (BGBl. I. S. 880), zuletzt geändert am 26.09.2002 (BGBl. I. S. 3830)
8. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58).
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Neufassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. 2001, S. 29/30)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), zuletzt geändert am 18.06.02 (GVB.. I. S. 1914)
11. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz Landeswassergesetz-LWG)
in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.1995 (GVBL. S. 69).



PLANZEICHEN

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Fuß-/ Radweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

R Retentionsfläche

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen

Anpflanzungen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

A	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
GRZ	GFZ
max. Traufhöhe	Bauweise
Zahl der Wohneinheiten	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Beschluss des Rates zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 25.09.2003 gefasst.
Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 10.10.2003.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die öffentliche Darlegung und Begündung im Amtsblatt erfolgte am 31.10.2003
Die Einwohnerversammlung fand am 17.11.2003 statt.

3. Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)
Die Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme erfolgte von 21.01.2004
Frist bis 09.03.2004
Die Behandlung der Stellungnahmen im Rat erfolgte am 29.03.2004.
Die Benachrichtigung über den Ratsbeschluss erfolgte mit Schreiben vom 01.04.2004.

4. Offenlegung (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates erfolgte am 13.11.2003.
Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt erfolgte am 29.01.2004.
Die Benachrichtigung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 21.01.2004
Zeitraum der Auslegung vom 09.02.2004 bis 09.03.2004
Anregungen und Bedenken (ja Anregungen)
Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rat am 29.03.2004
Die Benachrichtigung über das Eergebnis erfolgte mit Schreiben vom 01.04.2004.

5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Beschluss des Gemeinderates am 29.03.2004

6. Ausgefertigt:

Ortsgemeinde Essingen, den 16. APR. 2004

(Siegel: Ortsgemeinde Essingen)

[Unterschrift]
Hartmut Doppler
Ortsbürgermeister

7. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan wurde am *22.04.2004* ortsüblich bekannt gemacht.
Er tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

GEMEINDE ESSINGEN

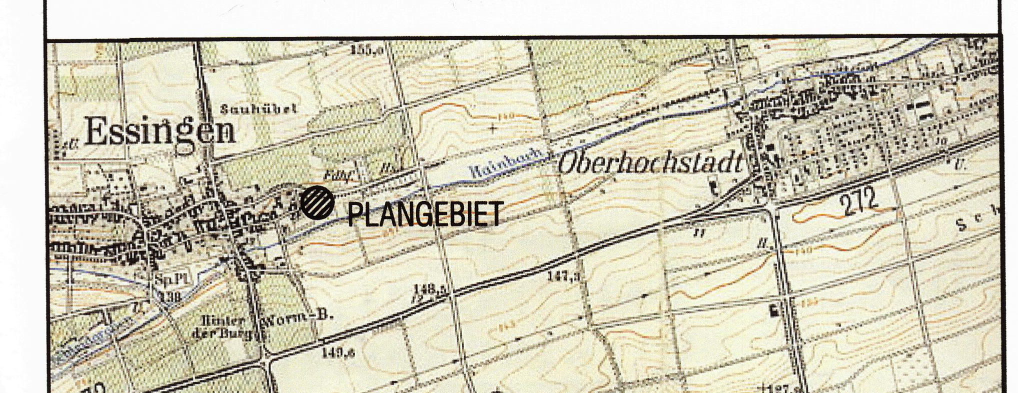
BEBAUUNGSPLAN UND GESTALTUNGSSATZUNG

NACH § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO

"IN DEN BAUMGÄRTEN"
1. BAUABSCHNITT
1. Änderung

RECHTSPLAN M 1:500

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000



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

BEARBEITUNG:
Simone Mertens

DATUM: 29.03.2004

Projekt-Nr. 207- 81 | 02