

Gemeinde Essingen

Bebauungsplan "Südliche Gartenstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Fassung für den Satzungsbeschluss

12.12.2016

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07OBQ16062
Ortsgemeinde Essingen
Bebauungsplan „Südliche Gartenstraße“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt in WA 1 und WA 2 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In WA 1 sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen, in WA 2 mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

1.2.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt in WA 1 9,75 m, in WA 2 7,50 m. Sie bemisst sich von der im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika/Brüstung.

Sofern in WA 1 eine nahezu vollständige Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgt (Gebäudehöhe > 7,50 m), darf das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.

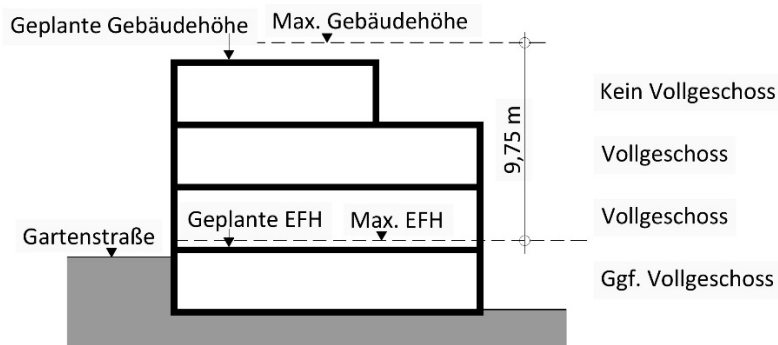


Bild 1: Schemaschnitt Wand- und Firsthöhe

1.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Fertigfußbodenhöhe des Eingangsgeschosses. Eine Überschreitung der EFH ist unzulässig.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Gebäudekubatur von 50 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Gebäude sind maximal acht Wohnungen zulässig.

1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Grünflächen sind keine Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Baufeldräumung

Die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet im Zuge der Baufeldräumung darf ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

1.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.9.1 Flächenhafte Pflanzgebote

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche ist eine dichte Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,50 m als Sichtschutz anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9.2 Einzelpflanzgebote

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können Obstbäume gepflanzt werden.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Wände von Hauptgebäuden sind zu verputzen oder mit Holz oder Faserplatten zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben oder Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer sowie Satteldächer. Die maximale Dachneigung beträgt 30 Grad, für Gebäude mit Pultdach 20 Grad. Die Dachdeckung von geneigten Dächern hat in den Farbtönen rot bzw. rotbraun zu erfolgen.

Dachbegrünungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung bis 1,50 m Höhe.
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,20 m Höhe.
- Hecken bis 1,50 m Höhe.

Einfriedungen aus immergrünem Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind allgemein unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Unbebaute Flächen, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten o.ä. genutzt, sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei der Bepflanzung sind zu mindestens 50 % gebietsheimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste (Anhang) zu verwenden.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2.4 Müllbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Plätze für Müllbehälter sind im Gebäude vorzusehen oder durch geeignete Einhausungen der allgemeinen Sichtbarkeit zu entziehen.

Hinweis: Müllstandplätze sind vor Sonneneinstrahlung geschützt anzuordnen.

2.5 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

3 Hinweise

3.1 Abgrenzung von Straßenflächen

Die zur Herstellung des Straßenkörpers in den Grundstücken eventuell notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den Grundstücksflächen zu dulden. Dies gilt auch für die Rückenstütze von Begrenzungssteinen.

Die Aufstellung von Masten für die Straßenbeleuchtung ist bis 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers zu dulden.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 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.

Dies entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten 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.

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Erdaushub:

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.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens 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 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, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

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 pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.6 Grundwasser

Im Plangebiet ist durch die Nähe zum Hainbach mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zum Ortskern von Essingen. Von den dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben können Lärm- und Geruchsimmissionen ausgehen.

3.8 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist gemäß § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, in Zisternen oder gleichwertigen Rückhaltevorrichtungen zu sammeln oder für die Brauchwassernutzung zurückzuhalten. Die Funktion von Versickerungs- oder Retentionsanlagen ist dauerhaft sicher zu stellen.

Der Bau von Brauchwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem örtlichen Wasserversorger zu melden, jede negative Beeinflussung des Trinkwassers ist auszuschließen. Zur Klärung der Entwässerung wird eine Abstimmung mit der SGD Süd sowie den Verbandsgemeindewerken vorzusehen.

3.9 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert.

Auf folgende Informationsquellen wird hingewiesen:

- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Tel.: 06131/9254-0; URL: www.lgbrlp.de)
- Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (Tel.: 06131/6033-1263; E-Mail: radon@lumw.rlp.de).
- „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz.

3.10 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich oberirdische Stromversorgungsleitungen die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

3.11 Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Abwassers hat möglichst im Trennsystem zu erfolgen. Hierzu können Anschlüsse an den bestehenden öffentlichen Kanal hergestellt werden. Für das Schmutzwasser darf die Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal in der Hainbachstraße erfolgen, für das nicht vermeidbare Oberflächenwasser darf ein Anschluss zur gedrosselten Einleitung in den bestehenden Entlastungskanal in der Wiesenstraße hergestellt werden. Für die Verlegung dieser Anschlüsse durch das Privatgrundstück in der Hainbachstraße bedarf es der Zustimmung des Grundstückseigentümers.