

GEMEINDE ESSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
,ELSHEIMER STRASSE UND ERGÄNZUNG –
4. ÄNDERUNG VOM 13.05.2025'**



Fassung zum Entwurf, Juli 2025

- Planzeichnung-**
- Textfestsetzungen-**
- Begründung-**

BEBAUUNGSPLAN 'ELSHEIMER STRASSE UND ERGÄNZUNG - 4. ÄNDERUNG VOM 13.05.2025'

GEMEINDE ESSENHEIM

Ausfertigung

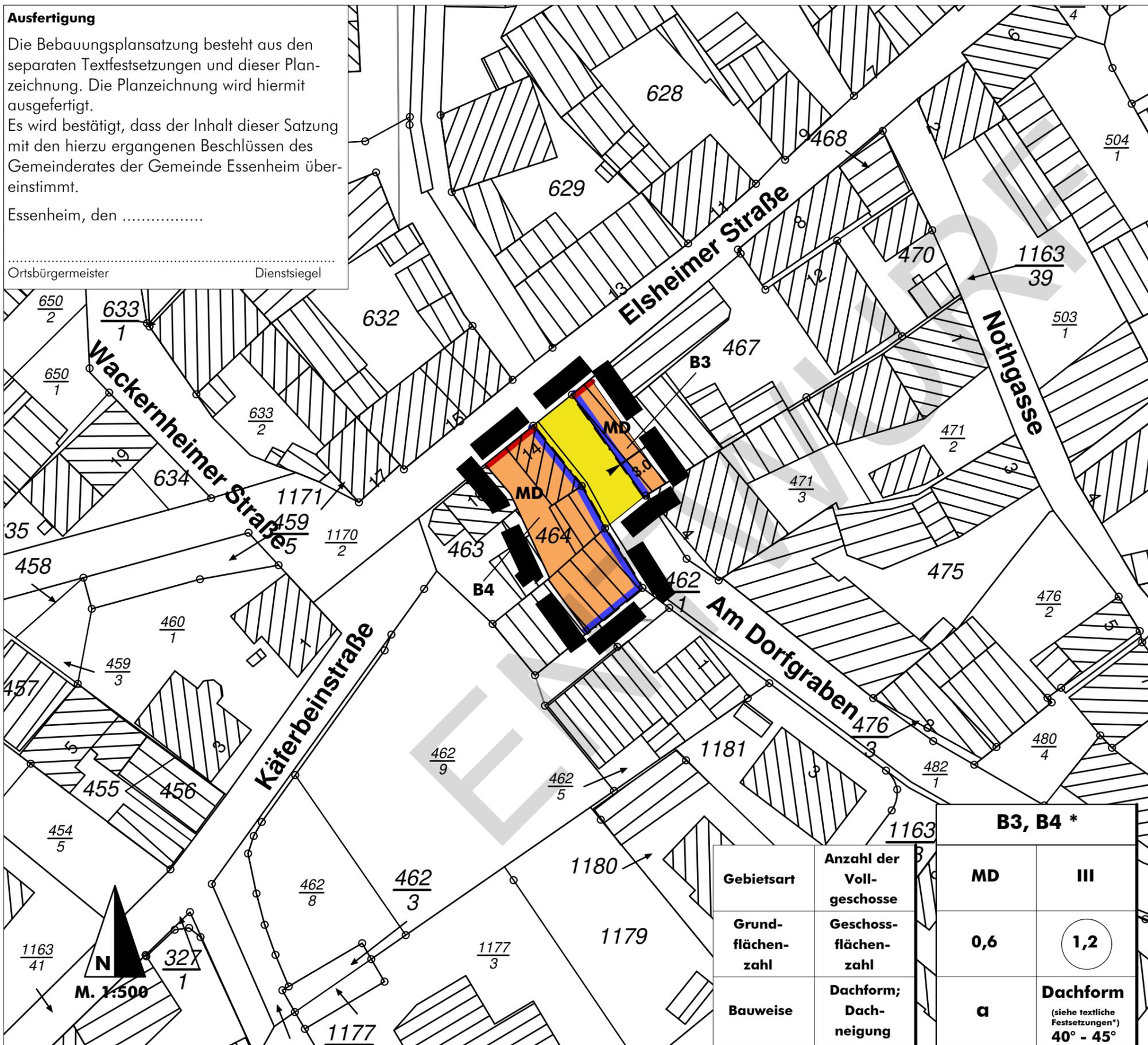
Die Bebauungsplansatzung besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Die Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Essenheim übereinstimmt.

Essenheim, den

Ortsbürgermeister

Dienstsigel



		B3, B4 *	
Gebietsart	Anzahl der Voll-geschosse	MD	III
Grund-flächen-zahl	Geschoss-flächen-zahl	0,6	1,2
Bauweise	Dachform; Dach-neigung	a	Dachform (siehe textliche Festsetzungen*) 40° - 45°

LEGENDE

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)*

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

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen*)

0,6 Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzungen*)

1,2 Geschossflächenzahl*

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen*)

Baugrenze mit überbaubarer Fläche

Baulinie

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

Straßenverkehrsflächen*

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

40-45° zulässige Dachneigung in Grad*

Sonstige Zeichen

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

10,0m Vermaßung in Meter (Beispiel)

III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

Gebäude und Flurstück gemäß Kataster

B3, B4 Ordnungsnummer*

* Übernahme aus Ursprungsplan

	Phase	Entwurf
	Stand	Juli 2025
	Maßstab	1:500 in DIN A3

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung **ISU**
 Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
 Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592
 verfahren@isu-kl.de www.isu-kl.de

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

GEMEINDE ESSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

,ELSHEIMER STRASSE UND ERGÄNZUNG – 4. ÄNDERUNG VOM 13.05.2025'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Muster übereinstimmt.

Essenheim, den

.....
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

Formale Einordnung und Verhältnis zum Bebauungsplan ,Elsheimer Straße und Ergänzung' einschließlich seiner Änderungen:

Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ,Elsheimer Straße und Ergänzung' gelten für die hier vorliegende 4. Änderung unverändert weiter, soweit sie das vorliegende Plangebiet betreffen. Die rechtskräftigen Änderungen 1 bis 3 sind von der vorliegenden 4. Änderung nicht betroffen.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Essenheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juli 2025

2503 03 TF Entw/ba

GEMEINDE ESSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ,ELSHEIMER STRASSE UND ERGÄNZUNG – 4. ÄNDERUNG VOM 13.05.2025'

BEGRÜNDUNG

zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS, ZIELRICHTUNG UND VERFAHRENSWAHL	1
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	4
6	VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN	5

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Essenheim hat in seiner Sitzung am 13. Mai 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans ,Elsheimer Straße - 4. Änderung vom 13.05.2025' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Essenheim. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Essenheim, Flur 1, die Parzellen 464, 1163/38 tw., 482/1 tw. und 467. Er hat eine Größe von ca. 340 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

2 ANLASS, ZIELRICHTUNG UND VERFAHRENSWAHL

Die Fläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ,Elsheimer Straße und Ergänzung' und ist derzeit als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO und ,Straßenverkehrsfläche mit Gehwegen' festgesetzt.

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 gibt im Bereich des Plangebietes an der Straße ,Am Dorfgraben' das Zurücktreten der Baukörper vor. Bereits die ehemals vorhandene Bausubstanz westlich der Straße, die mittlerweile abgerissen wurde, ist hiervon abgewichen. Die Gebäude wurden unmittelbar an der Straße errichtet.

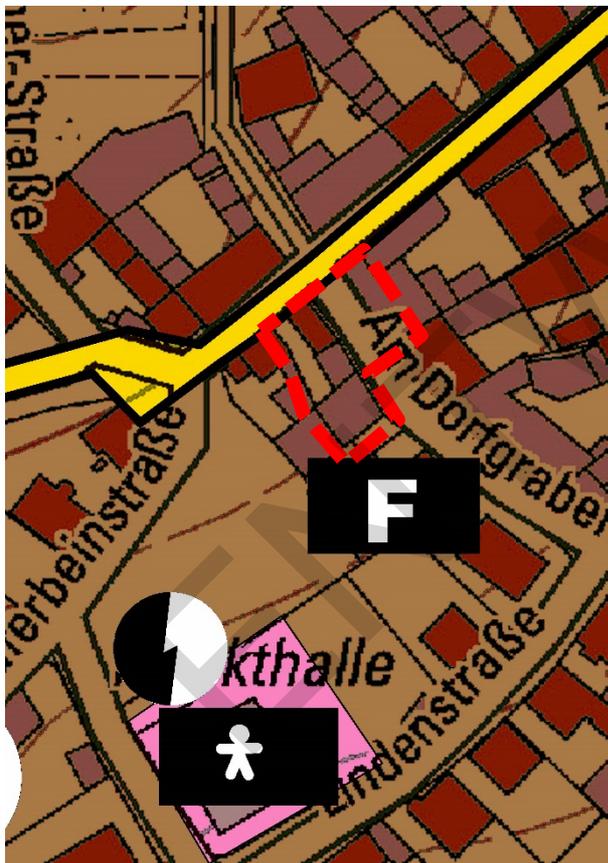
Dies soll auch für künftige Baukörper ermöglicht werden. In der heutigen Bewertung erscheint das Zurücktreten zu strikt. Deshalb soll die überbaubare Fläche bis zum Straßenrand ausgedehnt werden.

Damit bezieht sich die Planzeichnung allein auf den Änderungsbereich. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Elsheimer Straße und Erweiterung‘ für diese Fläche vollständig.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans ‚Elsheimer Straße und Ergänzung‘ bedingt keinerlei Änderungen der textlichen Festsetzungen.

In Bezug auf die Planungsabsicht ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Diese erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Rahmen dieses Änderungsverfahrens. Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür sind gegeben.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Nieder-Olm einschließlich der rechtswirksamen 1. und 2. Änderung stellt für den Bereich des Plangebietes gemischte Bauflächen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan weist durchgängig ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO aus. Damit ist die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm einschließlich der rechtswirksamen 1., 2. und 3. Änderung
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Stand: Mai 2025

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortskerns der Gemeinde Essenheim, unmittelbar nördlich der Feuerwehr und erstreckt sich beidseitig der Straße ‚Am Dorfgraben‘. Im Norden grenzt die Elsheimer Straße an.

Das Gelände fällt leicht von Nordwesten nach Südosten hin ab.

Lage des Bebauungsplans im Ortszusammenhang,
Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_natur-schutz/index.php
(entnommen: Mai 2025)



Im westlichen Teil des Plangebietes, der Parzelle 464, wurde die ehemals vorhandene Bausubstanz abgerissen. Auf der Fläche hat sich Spontanvegetation angesiedelt. Unmittelbar südlich liegt die Feuerwehr.

Der Bereich östlich der Straße ‚Am Dorfgraben‘ ist vollständig bebaut. Die Gebäude reichen bis direkt an die Straße an.

Die umgebende bauliche Struktur ist bestimmt durch eine ortstypische dichte Bebauung mit teilweise geschlossener Form. Weiter im Süden schließen freistehende Wohngebäude an.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich und dem Umfeld ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs; Quelle: LANIS, entnommen: 30.06.2025, ohne Maßstab

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 gibt im Bereich des Plangebietes an der Straße ‚Am Dorfgraben‘ das Zurücktreten der Baukörper vor. Bereits die ehemals westlich der Straße vorhandene Bebauung, die mittlerweile abgerissen wurde, ist hiervon abgewichen. Die Gebäude wurden unmittelbar an der Straße errichtet. Auch die östlich gelegene Bebauung grenzt bis unmittelbar an die Straße.

Die Ortsgemeinde möchte nun die Gelegenheit nutzen und im Plangebiet die überbaubare Fläche für künftige Gebäude westlich der Straße und bestehende Gebäude östlich der Straße anpassen. Hierfür wird die überbaubare Fläche auf beiden Seiten der Straße bis an die Straße verschoben.

Das Verfahren soll einfach gehalten und auf die Herstellung der Bebaubarkeit links und rechts der Straße ‚Am Dorfgraben‘ unter Übernahme der ansonsten geltenden Bestimmungen beschränkt werden.

Damit bezieht sich die Planzeichnung allein auf den Änderungsbereich. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Elsheimer Straße und Erweiterung‘ für diese Fläche vollständig.

Die Textfestsetzungen sollen unverändert bleiben. Sie wurden durchgesehen und stellen weiterhin den Planungswillen der Gemeinde dar.

Technische Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits erschlossenes Gebiet handelt, ist hier kein Neuanschluss erforderlich, sondern ggf. ein bedarfsgerechter Ausbau und die Ergänzung der vorhandenen Erschließung. Konkrete Einzelheiten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu prüfen.

Umwelt und Natur

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhaltet dies die Befreiung vom Ausgleichserfordernis – der Eingriff gilt bereits als ausgeglichen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt aufgrund von Lage und Größe die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Durch diese Bebauungsplanung ergeben sich keine Veränderungen der zulässigen Versiegelung, da mit der vorliegenden Änderung ausschließlich die überbaubare Fläche im Plangebiet angepasst wird. An der bereits festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 wird festgehalten. Es werden keine Versiegelungen ermöglicht, die von den ursprünglichen Regelungen abweicht.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits früher auf der Basis des bestehenden Baurechts zulässig war, kann hier in Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB auf einen Grünordnungsplan verzichtet werden.

Von einer Bilanzierung wird an dieser Stelle abgesehen, da nicht von einem naturschutzfachlich relevanten Eingriff auszugehen ist und die Planung die örtlichen und tatsächlichen Verhältnisse nicht verändert.

6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wurde. Insbesondere wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie die Lage im Innenbereich, die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, sind gegeben. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre, ist nicht zu erwarten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung der Bebauungsplanung wird die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren abgesehen.

Die abschließende Abwägung soll nach den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Nieder-Olm erfolgen.

Rechtsfolgen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant einen kleinen, ca. 340 m² großen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans ,Elsheimer Straße und Ergänzung' der Gemeinde Essenheim. Die rechtskräftigen Änderungen 1 bis 3 sind von der vorliegenden 4. Änderung nicht betroffen.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs nach Inkrafttreten die zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ,Elsheimer Straße und Ergänzung' vollständig. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten für die 4. Änderung weiterhin unverändert fort, soweit sie das vorliegende Plangebiet betreffen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juli 2025

 2503 04 Be Entw/ba

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Essenheim hat in seiner Sitzung am 13. Mai 2025 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ,aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit E-Mail vom eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

4. **Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planwerks:**

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden am durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ,aktuell' sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ortsüblich bekannt gemacht.

5. **Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm öffentlich ausgelegt.

6. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Essenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

7. **Beschluss des Bebauungsplanes:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Essenheim den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Essenheim, den

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel

8. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Essenheim übereinstimmt.

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm. Essenheim, den

.....
Ortsbürgermeister Dienstsiegel

ENTWURF