

GEMEINDE ESSENHEIM

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



Fassung zur Bekanntmachung, November 2025

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

BEBAUUNGSPLAN

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

GEMEINDE ESENHEIM



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*

Sonstige Zeichen

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

10,0m Vermaßung in Meter (Beispiel)

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

40-45° zulässige Dachneigung in Grad*

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

■■■ Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

IV. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

■■■ Gebäude und Flurstück gemäß Kataster

B3, B4 Ordnungsnummer*

* Übernahme aus Ursprungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I S. 257).
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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
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 BEBAUUNGSPANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

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

Die Begründung ist beigelegt.

GEMEINDE ESSENHEIM

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Essenheim 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.

1 KENNZEICHNUNGEN	2
2 SONSTIGE HINWEISE.....	2
2.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE.....	2
2.2 WEITERE HINWEISE	3
Anhang: Textliche Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ,Elsheimer Straße und Ergänzung'	

1 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Das Plangebiet liegt gemäß der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in einem Bereich, der bei außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignissen von lokalen Überflutungen betroffen sein kann.

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

2 SONSTIGE HINWEISE

2.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 „Allgemeiner Artenschutz“ § 39 „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...“ sowie im Abschnitt 3 „Besonderer Artenschutz“ § 44 „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Sturzflutgefährdung

Das Vorhaben befindet sich in einem durch Sturzflut gefährdeten Bereich. Dies bedeutet, dass das Gelände bei einem außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignis von lokalen Überflutungen betroffen sein kann. Näheres ist den Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz zu entnehmen.

Bei der Planung zukünftiger Bebauung ist eine entsprechende bauliche hochwasserangepasste Sicherung zu verfolgen. Es wird dringend empfohlen, entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge zu treffen, insbesondere auch durch eine dem Risiko angepasste Bauweise. § 14 LBauO bleibt unberührt. Maßnahmen zur privaten Vorsorge können z. B. dem örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde entnommen werden.

Um die zukünftige Bebauung zu schützen, sollte bei der Erschließung darauf geachtet werden, dass von Westen und Norden her über die Wackernheimer und Elsheimer Straße abfließende Sturzfluten infolge von Starkregen soweit als möglich nicht in den zukünftigen Innenhof hineinfließen (beispielsweise durch den Einbau einer Bodenschwelle im Zufahrtsbereich). Gemäß nachfolgendem Ausschnitt aus der Sturzflutgefahrenkarte (SRI 7, 1 Std) können spätestens bei einem seltenen Starkregenereignis Wassertiefen von bis zu 2 m anstehen.



Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte SRI 7, 1 Std, Darstellung Wassertiefen und Fließrichtung

Unter folgendem Link können Sie die entsprechenden Sturzflutgefahrenkarten auch für andere Szenarien im WebGIS abrufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunfts-systeme/sturzflutgefahrenkarten>

3. Bodenschutz

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

2.2 WEITERE HINWEISE

1. Fluglärm

Das Gebiet ist vom an- und abfliegenden Flugverkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. In Abhängigkeit mehrerer Faktoren (z. B. Reisesaison, Wetter) sind erhebliche Lärmbelästigungen möglich.

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz; E-Mail landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543) 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.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Mainz.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.

6. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben der § 6 ff BBodSchV n. F. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (Bestandteil der sogenannten Mantel-Verordnung zur Einführung jener sowie zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung und zur Änderung der Deponie-Verordnung und der Gewerbeabfall-Verordnung) zu beachten.

7. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.

Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

8. Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

9. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

10. Löschwasser

Bei einem Brandfall kann die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die o. g. Löschwasserentnahmemenge kann über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten erfolgen.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck soll nicht unter 1,5 bar abfallen.

Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen -TRWV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

11. Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen/Brunnen und Grundwassermessstellen im Umfeld / im Planbereich sind hier nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl das Herstellen von Brunnen gem. § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 46 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) als auch das Entnehmen, Zutage fördern oder Ableiten von Grundwasser für den Haushalt und zur gärtnerischen Nutzung gem. § 46 Abs. 1 WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG anzeigepflichtig sind (bei Entnahmen bis zu 24 m³/d bei der unteren Wasserbehörde, bei darüber liegenden Entnahmen bei der oberen Wasserbehörde).

Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe u. a. auch in den Wasserhaushalt auf das mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben, um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.

12. Bauzeitliche Grundwasserhaltung / hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

13. Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in den Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild ‚Kein Trinkwasser‘ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

14. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich dem Grundwasser per Versickerung wieder zugeführt werden.

15. Erneuerbare Energien

Ab dem 01. Januar 2023 sind Bauherrinnen und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen verpflichtet, unter bestimmten Bedingungen auf den Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren (§ 2 Abs. 1 des Landessolargesetzes - LSolarG).

Grundsätzlich ist die Verwendung von erneuerbaren Energien, angepasst an die Umgebung, erwünscht.

16. Geothermie

Sofern die Wärme-/Kälteversorgung über Erdwärme (Geothermie) sichergestellt werden soll, so ist hierfür i.d.R. eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen unteren Wasserbehörde erforderlich.

17. Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

18. Bergbau / Altbergbau

Der ausgewiesene Bebauungsplan ‚Elsheimer Straße und Ergänzung – 4. Änderung vom 13.05.2025‘ liegt im Bereich des auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldern ‚Essenheim‘. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Essenheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im November 2025

 2503 03 TF FzB/ba

GEMEINDE ESSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN „ELSHEIMER STRASSE UND ERGÄNZUNG“

Textliche Festsetzungen



BACHTLER
BÖHME +
PARTNER

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 633 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen gelten die in der Gestaltungssatzung der Gemeinde Essenheim getroffenen Festsetzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD = Dorfgebiet

zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe.
6. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 1 Abs.9 BauNVO wird zur baulichen Nutzung zusätzlich festgesetzt, daß sonstige Gewerbebetriebe (s.o. Punkt 5.) nur als Handwerksbetriebe mit Dienstleistungscharakter zulässig sind.

Die aufgeführten Nutzungen:

1. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
2. Tankstellen,
3. Gartenbaubetriebe.

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit **nicht zulässig**.
Vergnügungsstätten sind **generell unzulässig**.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gemäß §17 BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt.

Innerhalb der Baufelder B1 bis B4 sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei bei Ausführung eines dritten Vollgeschosses, dieses im Dachraum liegen muß. Im Baufeld B5 sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Für die Ordnungsnummern mit der Bauweise B1 ist folgende abweichende Bauweise maßgeblich:

Für die südlichen, zur Straße gewandten Baufenster gilt:

- die westliche Grenze ist zu bebauen,
- die östliche Grenze kann bebaut werden,
- die Baulinie gilt lt. Planzeichnung.

Für die nördlichen Baufenster gilt:

- geschlossene Bauweise, wobei die nördliche Grenze bebaut werden kann.

Für die Ordnungsnummern mit der Bauweise B2 ist folgende abweichende Bauweise maßgeblich:

Für die nördlichen, an die Straße grenzenden Baufenster gilt:

- die westliche Grenze ist zu bebauen,
- die östliche Grenze kann bebaut werden,
- die Baulinie gilt lt. Planzeichnung.

Für die südlichen Baufenster gilt:

- geschlossene Bauweise, wobei die südliche Grenze bebaut werden kann.

Für die Ordnungsnummern mit der Bauweise B3 ist folgende abweichende Bauweise maßgeblich:

- die westliche und die südliche Grenze ist zu bebauen, sofern die überbaubare Grundstücksflächen dies zulässt,
- die Baulinie gilt lt. Planzeichnung.

Für die Ordnungsnummern mit der Bauweise B4 ist folgende abweichende Bauweise maßgeblich:

- an die öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Platz, Fußweg) ist anzubauen,
- die Baulinie gilt lt. Planzeichnung.

Für die mit B5 gekennzeichneten Ordnungsnummern gilt die offene Bauweise.

Im übrigen bleiben auch zur Bauweise die Maßgaben der Gestaltungssatzung unberührt.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Nebenfirstrichtungen sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.

Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt ebenso für Nebenanlagen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports).

(Zur Errichtung und Zulässigkeit von Garagen siehe Gestaltungssatzung.)

6. VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich mit der besonderen Zweckbestimmung 'Parken' im Sinne des §42 Abs.4a StVO gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

7. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend bzw. zu pflanzend eingetragenen Bäume sind zu erhalten und ordnungsgemäß zu pflegen. Ausfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen und Versiegelungen im Wurzelbereich sowie das Durchschneiden des Wurzelbereiches mit Leitungsgräben sind zu unterlassen. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind generell standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Mit Ausnahme der Eibe (*Taxus baccata*) ist das Anpflanzen von Koniferen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

Bezüglich der Gestaltung der Gebäude gelten die Festsetzungen der GESTALTUNGS-SATZUNG der Gemeinde Essenheim. Zusätzlich gelten zusätzlich folgende Festsetzungen:

8. DACHFORMEN

Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können auch Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen werden.

(Die Festsetzung der Gestaltungssatzung §6 Abs.3 bleibt hiervon unberührt.)

9. SOCKEL / KNIESTÖCKE

Die Höhe von Kniestöcken, gemessen in der Verlängerung der Gebäudeaußenkante von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dachhaut, darf höchstens 1,25 m betragen.

Die Höhe der Gebäudesockel, gemessen von der Oberkante Fertigfahrbahn der am nächsten gelegenen öffentlichen Erschließungsfläche darf maximal 0,80 m betragen. Bezugspunkt ist die Mitte der Frontseite des Gebäudes, senkrecht zur Straßenachse.

(Die Festsetzung der Gestaltungssatzung §6 Abs.3 bleibt hiervon unberührt.)

10. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Öffnungslose und ungegliederte Wände und Fassaden sind ab einer Größe von 30 qm durch Rank- und Kletterpflanzen (siehe Artenliste in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu begrünen.

11. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Dort, wo Gartenbereiche entstehen, sollten anstelle von pflegeintensiven Zierrasenflächen Blumenwiesen und Wildstaudenbereiche angelegt werden.
- Es wird empfohlen, Kleinstrukturen wie Steinhaufen, Kompoststätten usw. als Teillebensraum für die heimische Tierwelt zu schaffen und zu erhalten.
- Das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser und die übrigen abfließenden Niederschlagswasser der Versiegelungsflächen sollen soweit als möglich dezentral in Zisternen gesammelt oder auf den Grundstücken zur Versickerung/Verdunstung (Gartenteiche) gebracht werden. Eine Verwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist denkbar. Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse sollte sowohl eine zentrale als auch eine dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser in Hanglage vermieden werden.
- Bauzeitliche Grundwasserhaltung: Sofern während der Bauphase entsprechend hohe Grundwasserstände auftreten, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen.
- Niederschlagswassernutzung: Bei Brauchwassernutzung dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser“ zu bezeichnen. Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2006 zu beachten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01.01.2003 eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) gegeben ist.
- Zur Erhaltung des Lebensraumes von Fledermäusen wird empfohlen, in den Giebelwänden der Gebäude entsprechende Wandöffnungen (z.B. durch den Einbau spezieller Lüftungssteine etc.) zu schaffen bzw. zu erhalten.
- Die Begrünung, auch von flach geneigten Dächern, z.B. Garagen oder Carports, ist erwünscht.

ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN VORSCHLAGSLISTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Pflanzliste für Rank- und Kletterpflanzen

<i>Hedera helix</i>	- Efeu	<i>Parthenocissus spec.</i>	- Wilder Wein
<i>Polygonum spec.</i>	- Knöterich	<i>Vitis vinifera</i>	- Echter Wein
<i>Lonicera spec.</i>	- Geißblatt	<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Wisteria sinensis</i>	- Blauregen	oder spec.	

Pflanzliste für Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roß-Kastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste für Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

GEMEINDE ESSENHEIM

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

BEGRÜNDUNG

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, ABWÄGUNG 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 waren unmittelbar an der Straße errichtet worden.

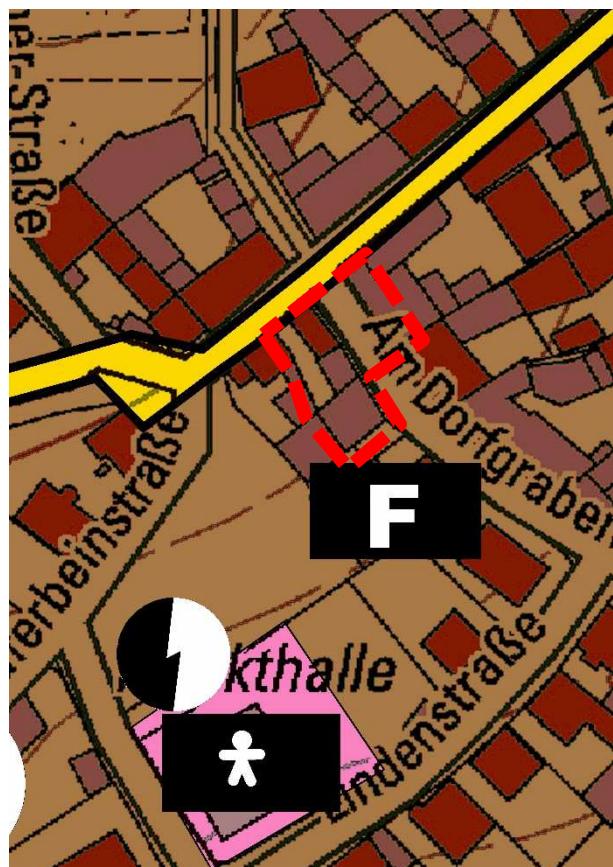
Dies soll auch für künftige Baukörper ermöglicht werden. In der heutigen Bewertung erscheint das Zurücktreten zu strikt. Deshalb soll die überbaubare Fläche bis zum Straßenrand ausgedehnt werden.

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 FLÄCHENNUTZUNGSPRENS



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Nieder-Olm einschließlich der rechtswirksamen 1. bis 3. 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 mit Kennzeichnung des Plangebietes; ohne Maßstab; Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Stand: April 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 des ursprünglichen Bebauungsplans sollen unverändert bleiben und gelten, soweit sie das vorliegenden Plangebiet betreffen, weiterhin. 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 Neanschluss 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 überbaubaren Flächen im Plangebiet angepasst werden. 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.

Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt gemäß der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in einem Bereich, der bei außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignissen von

lokalen Überflutungen betroffen sein kann. Daher werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Diese Kennzeichnungen haben keine rechtliche Verbindlichkeit, sondern erfüllen eine reine Warnfunktion. Sie sollen Behörden sowie Grundstückseigentümer im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf mögliche Gefahren, z. B. infolge von Starkregenereignissen, hinweisen. Auf diese Weise kann eine angepasste bauliche Nutzung gefördert werden.

6 VERFAHREN, ABWÄGUNG 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 Umweltweltverträglichkeitsprüfung (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.

Abwägung

Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen wurde in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und rechtliche Klarstellungen in der Begründung integriert werden.

Von Seiten der Kreisverwaltung Mainz-Bingen und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, wurde darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich gemäß der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in einem Bereich liegt, der bei außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignissen von lokalen Überflutungen betroffen sein kann. Im Bebauungsplan wurden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsschritte und den Umgang damit auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat der Gemeinde Essenheim am Rhein zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

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 November 2025

2503 04 Be FzB/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 22. Mai 2025 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 06. August 2025 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 10. September 2025.

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 07. August 2025 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ortsüblich bekannt gemacht.

5. Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfs:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08. August 2025 bis zum 10. September 2025 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 04. November 2025 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 04. November 2025 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