

**GEMEINDE ESSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN ‚NEUE MITTE‘**



**Fassung zur Bekanntmachung, September 2022**

- Planzeichnung mit Legende-**
- Textliche Festsetzungen-**
- Begründung-**

# BEBAUUNGSPLAN 'NEUE MITTE'



Art der baulichen Nutzung		MU 1		MU 2		MU 3	
Grundflächenzahl	Bauweise	1,0	a	1,0	a	1,0	a
Anzahl der Vollgeschosse	max. First- oder Gebäudehöhe	II + D	FHmax 13,50 THmax 9,00	II	GHmax 4,50	I	GHmax 4,50
zulässige Dachformen		SD/WD/gekSD		FD		--	

## LEGENDE

### I. PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

**MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

- I, II, II+D** Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß
- 1,0** Grundflächenzahl (Beispiel)
- 4,50 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
- 13,50 m** maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
- 9,00 m** maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Meter (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)

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

- Baulinie
- Baugrenze mit überbaubarer Fläche
- Baugrenze für auskragende Bauteile, nur im 2. Vollgeschoss abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- ↔ Stellung der baulichen Anlage
- ⊗ nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoss

#### Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Flächen für Stellplätze und Garagen, mit Zweckbestimmung:
  - TGa Tiefgarage
  - Ga1/St eingeschossiges Garagengebäude mit Stellplätzen
  - St Stellplätze

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- DP Dorfplatz
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

#### Flächen für Hochwasserschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

- Flächen für Hochwasserschutzanlagen (siehe Textfestsetzungen)

#### Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Bereiche mit passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anpflanzung Baum

#### Sonstige Zeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- 10,0 Vermaßung in Meter (Beispiel)

#### Festsetzung der Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 210,1 müNHN Angabe der Höhenlage in Meter über NHN als unterer Bezugspunkt (Beispiel)
- 224,0 müNHN Angabe der maximalen Höhenlage in Meter über NHN als maximale Gebäudehöhe (Beispiel)

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

- SD/WD/gekSD zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Flachdach, gekapptes Satteldach

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - hier außerhalb des Plangebiets

### IV. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- Flurstück und Gebäude gemäß Kataster
- 255,44 Vermessungspunkt mit vermessener Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (Beispiel)
- Hochwasserschutzmaßnahmen (Empfehlung)

# GEMEINDE ESSENHEIM

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Die Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt. Essenheim, den .....

Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

## BEBAUUNGSPLAN 'NEUE MITTE' GEMEINDE ESSENHEIM



- Phase ..... Fassung zur Bekanntmachung
- Stand ..... September 2022
- Maßstab ..... 1:500

- Plangröße..... 684 x 420 mm
- Projektnummer..... 20-02-11
- Bearbeiter..... Sophie Guhl/ Günter Beckermann

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

Jung-Stilling-Straße 19 67663 Kaiserslautern  
 Telefon 0631-310 90 590 Fax 0631-310 90 592  
 mail@isu-kl.de Internet 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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353, 1358).
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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
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 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

### **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**

**Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus**

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

**Die Begründung ist beigefügt.**

# GEMEINDE ESSENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN ‚NEUE MITTE‘

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Ausfertigung:

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

Essenheim, den .....

.....  
Ortsbürgermeister

.....  
Dienstsiegel

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)</b> .....	<b>2</b>
1.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	2
1.2	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	4
1.3	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN.....	4
1.4	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN .....	4
1.5	FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES.....	4
1.6	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	5
1.7	DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN .....	5
1.8	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN .....	6
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)</b> .....	<b>8</b>
2.1	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....	8
2.2	ÄUSSERE GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN .....	9
2.3	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	10
<b>3</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>ANHANG - PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN</b> .....	<b>13</b>

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)

## 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

**MU** = Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 bis 7 BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

#### **Zulässig sind:**

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

#### **Nicht zulässig sind:**

6. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
7. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
8. Tankstellen.

Für die Teilgebiete MU 1 gilt, dass

- im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig ist,
- mindestens 40 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind,
- eine Nutzung von Schank- und Speisewirtschaften über mehrere Etagen zulässig ist.

### 1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Im Plangebiet wird die maximal zulässige First-, Trauf- oder Gebäudehöhe gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen festgelegt.

In den Teilgebieten MU 1 und MU 2 wird die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß

- vom unteren Bezugspunkt = Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (OKFF EG)
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut (First) bzw. als Oberkante der höchsten Wand (Attika) bei Flachdächern.

Der obere Bezugspunkt darf hierbei jedoch die gemäß Planeinschrieb festgesetzte maximale Höhenlage in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) nicht überschreiten.

Von der in der Planzeichnung, gemäß Einschrieb, festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) darf ausnahmsweise abgewichen werden, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe darf hierbei um max. 1,00 m überschritten und um max. 0,20 m unterschritten werden.

Im Teilgebiet MU 2 darf innerhalb des nördlichen Baufensters maximal ein Vollgeschoss errichtet werden. Dabei liegt hier die Kappungsgrenze der maximalen Gebäudehöhe auf Platzniveau.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Abluftrohre, Aufzugsüberfahrten, Antennen und ähnliche Anlagen) darf die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um maximal 2,00 m überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Für Solaranlagen darf die maximale Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die maßgeblichen Werte sind auf der Planzeichnung in der Nutzungsschablone bzw. als Einschriebe vorgegeben.

#### **Sonstige Bestimmung**

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

### **1.1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 bis 23 BauNVO)

#### **Bauweise**

Es ist eine abweichende Bauweise zugelassen, d. h., dass an die Grundstücksgrenzen gebaut werden darf, aber nicht muss. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften nach Landesbauordnung. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

#### **Stellung baulicher Anlagen**

Soweit in der Planzeichnung eingetragen gilt die Stellung der baulichen Anlagen als verbindliche Ausrichtung der Gebäudelängsachse. Abweichungen auf der straßenzugewandten Seite können in geringfügigem Umfang, d. h. bis 5 Grad, zugelassen werden.

Von der Festsetzung zur Gebäudelängsachse ausgenommen sind Gebäudeteile, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.<sup>1</sup> Auf der straßenzugewandten Seite können weitere

---

<sup>1</sup> Hinweis: z.B. Treppenhäuser, Eingangsüberdachungen

Ausnahmen zugelassen werden, soweit die Ausrichtung der Hauptbaukörper gewahrt bleibt.<sup>2</sup>

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten ‚Baugrenze für auskragende Bauteile, nur im 2. Vollgeschoss‘ kann ausnahmsweise im zweiten Vollgeschoss ein Vortreten vor die straßenseitige Baugrenze für Balkone bis zu ‚Baugrenze für auskragende Bauteile‘ zugelassen werden, sofern die Breite der Balkone jeweils 4,00 m nicht überschreitet und ein Abstand zum benachbarten Balkon von mindestens 1,50 m gewahrt wird.<sup>3</sup>

### **1.2 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Tiefgaragen (TGa) sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie in den überbaubaren Flächen zulässig.

### **1.3 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **Dorfplatz**

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Dorfplatz‘ sind neben Befestigungen auch Pflanzbeete, Sitzplätze, Wasserelemente, Spielgeräte, Beleuchtungselemente u. ä. zulässig.

Im Randbereich des Dorfplatzes zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Funktionen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

### **1.4 FÜHRUNG VON VERSORGSANLAGEN UND -LEITUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

### **1.5 FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

(§ 9 Abs.1 Nr. 16b BauGB)

Innerhalb der für den Hochwasserschutz ausgewiesenen Fläche ist bis zu einer Höhe von 0,5 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen ein Wasserzutritt zum Plangebiet durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Hinweis: z.B. für pavillonartige Gebäudeteile oder Anbauten für größere Säle

<sup>3</sup> Hinweis: Auf der Nordseite des östlichen Teilgebietes MU 1 ist ein Auskragen von Gebäudeteilen gemäß Planzeichnung zulässig.

<sup>4</sup> Hinweis: In Betracht kommen z.B. Mauern, Anrampungen oder auch temporär absenkbar Elemente.

## 1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Ausführung der Park- und Stellplätze

Öffentliche Parkplätze (P) und private Stellplätze (St) für Kfz – soweit nicht unterbaut oder überdacht - sind mit wasserdurchlässigen, offenfugigen Belägen<sup>5</sup> auszuführen.

## 1.7 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDE- RUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Einzelvorhaben müssen die Anforderungen der Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen‘ vom Januar 2018<sup>6</sup>, für den Schutz von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können<sup>7</sup>, erfüllen.<sup>8</sup>

Zur Regelung des passiven Schallschutzes wird für das Plangebiet der Lärmpegelbereich (LPB) folgendermaßen festgesetzt:

#### Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109, 2018

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten.

Für Schlafräume (Elternschlaf-, Kinder- und Gästezimmer, etc.) mit einer oder mehreren Fassaden, an denen die Grenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit überschritten sind [...] muss eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster sichergestellt werden. Dazu sind aktive oder passive gedämmte Belüftungselemente (z. B. Nachströmöffnungen, Wandlüfter etc. einzusetzen, wobei diese die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) und den Wärmeschutz einhalten müssen.

Von den voranstehenden Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorlie-

---

<sup>5</sup> Hinweis: z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

<sup>6</sup> Hinweis: Die genannte DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ von Januar 2018 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

<sup>7</sup> Hinweis: z. B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Aufenthalt dienen.

<sup>8</sup> Hinweis: die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße nach den Rechenvorschriften der DIN 4109 vom Januar 2018 nachzuweisen.

gen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### **Empfehlungen**

Über die voranstehenden Festsetzungen hinaus wird empfohlen, Fenster von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) möglichst an den verkehrsgewandten Gebäudeseiten (Süd, Ost) anzuordnen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass „auch Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone Loggien, etc.) [...] im ungeschützten Nahbereich zur Hauptstraße und Straße der Champagne nur im Schallschatten der Gebäude, also an den Gebäudesüd- und -ostseiten, möglich [sind]. Ansonsten [sei] bei der Dimensionierung von Außenbereichen im Einzelfall zu prüfen, ob die Abschirmung des eigenen Gebäudes genutzt werden kann. Ferner [seien] Außenwohnbereiche auch möglich, wenn Schutzvorkehrungen in Form von verglasten Loggien, Wintergärten oder eigenen Schutzvorkehrungen baulicher Art (z. B. Schutzwände etc.) umgesetzt werden.

## **1.8 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Begrünung des Dorfplatzes**

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Dorfplatz‘ ist eine Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen herzustellen. Der Grünanteil muss mindestens 30 % an der Gesamtfläche betragen.

Für Bäume und Sträucher sind die Artenlisten im Anhang einschließlich der dortigen Qualitätsvorgaben zu verwenden.

### **Begrünung von Park- und Stellplatzanlagen**

Nicht unterbaute und nicht überdachte öffentliche Parkplatz- und private Stellplatzanlagen sind durch Reihen bzw. Einzelstandorte von Bäumen so zu bepflanzen, dass eine Überstellung der Anlage mit Bäumen erreicht wird.

Je angefangene fünf Park- bzw. Stellplätze ist jeweils mindestens ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung in einer mindestens 4,00 m<sup>2</sup> großen unversiegelten Standfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu pflanzen. Dabei ist der Boden der Pflanzgruben durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate herzustellen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu halten. Sollen die Baumscheiben überfahrbar ausgeführt werden, sind die Bäume in spezielle ‚Pflanzquartiere‘ zu setzen.

Für die Pflanzungen sind die Arten und die Qualitäten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

### **Baumpflanzungen**

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 8 m abgewichen werden.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Soweit der jeweilige Baum in den Straßenraum ragt, muss der Ansatz der Krone mindestens 3,0 m betragen.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

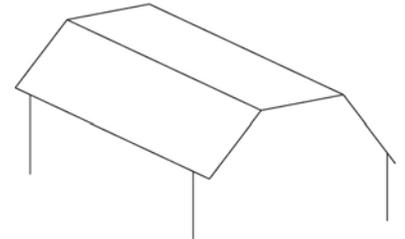
### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen sind per Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

In den Teilgebieten mit der Bezeichnung MU 1 ist als Dachform eine Sonderform des Satteldaches zulässig, welches ab der festgesetzten Firsthöhe abgeflacht sein muss (gekapptes Satteldach). Zwischen der Trauf- und Firsthöhe des gekappten Satteldaches ist eine Dachneigung von maximal 45° zulässig.



Ergänzend sind für den Hauptgebäuden untergeordnete Bauteile<sup>9</sup> in allen Teilgebieten Flachdächer gestattet.

Die zulässige Dachform für Dachaufbauten sind Sattel- und Walmdächer.

#### 2.1.2 Dacheindeckung

Im Plangebiet sind Dacheindeckungen aus unglasierten, naturroten oder rotbraunen Dachziegeln auszuführen. Bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln ist die Verwendung matter Bleche zulässig. Flachdächer sind bekiest, begrünt oder mit matten Blechen auszuführen.

Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

#### 2.1.3 Dachlandschaft

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln/Zwerchhäusern darf in ihrer Summe jeweils höchstens die Hälfte von Trauf- und Giebelseite, jedoch max. 5,00 m der Giebelseite betragen. Das einzelne Element darf hierin nicht mehr als 4,00 m ausmachen. Die maßgebliche Länge der Hausseite ist dabei das Maß des Hauptbaukörpers, gemessen von Außenkante Mauerwerk zu Außenkante Mauerwerk.<sup>10</sup>

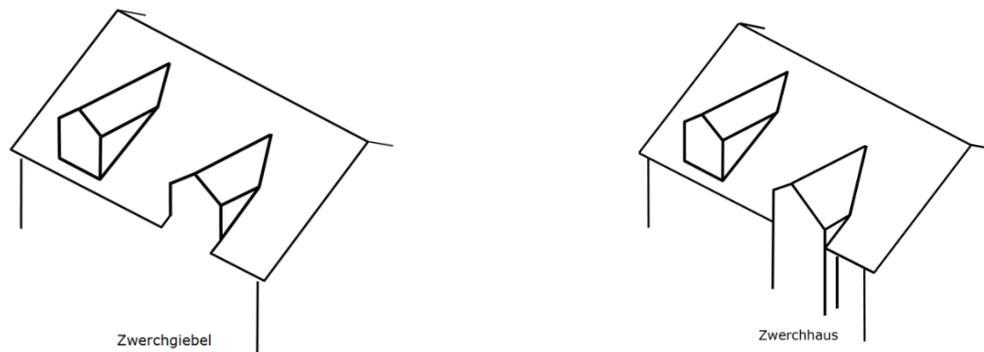
Zu den anzurechnenden und ihrer Breite beschränkten Elementen im voranstehenden Sinne gehören neben Gauben insbesondere auch

Zwerchgiebel (= Baukörper, der in der Flucht der Außenfassade in das Dach hochgeführt ist) und Zwerchhäuser (= Baukörper, der aus der Fassade bis ins Dach hochgeführt ist, in der Regel mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach; kann gegenüber der Flucht der Außenfassade auch vor- oder zurücktreten).

<sup>9</sup> Dies sind Gebäudeteile, die dem Hauptbaukörper in Bezug auf Gesamthöhe, -breite und -tiefe deutlich untergeordnet sind. (z. B. Versprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Tür- und Fenstervorbauten etc.)

<sup>10</sup> Hinweis: Dachflächen, untergeordnete Anbauten wie Erker, Mauern, Versprünge oder Wintergärten zählen nicht zum Hauptbaukörper und sind daher bei der Messung der Hauslänge nicht zu berücksichtigen.

Vgl. zu Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebel auch die Skizzen, die als typische aber nicht abschließende Beispiele zu verstehen sind.



Die Traufhöhe von Dachaufbauten und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser darf maximal 2,75 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen. Für Dachaufbauten und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser ohne Traufhöhe (z. B. solche mit flachen Dächern) darf die Wandhöhe (oberer Abschluss der Wand einschließlich Dachkonstruktion) höchstens 3,00 m über dem Rohfußboden liegen.

Für die Dachaufbauten und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser sind auch flache Dächer erlaubt. Neben den voranstehenden Bestimmungen zur Höhe gelten die obenstehenden Beschränkungen zur Länge, bezogen auf die maßgeblichen Hausseiten, entsprechend.

#### 2.1.4 Fassaden

Zulässig sind Putz- und Glasfassaden, Sichtmauerwerk aus Klinker und Naturstein sowie Fassadenplatten aus Naturstein. Teile von Fassaden können in untergeordneter Weise aus Holz oder matten Metallen hergestellt werden.

Das Sockelgeschoss ist in ortsüblichem Natur- oder Bruchsteinmauerwerk auszubilden.

#### 2.1.5 Antennen

Fernseh- und Rundfunkantennen (einschließlich Satellitenempfangsanlagen) sowie Funkantennen sind im Dachraum unterzubringen. Ist dies nicht möglich, ist der Anbringungs-ort so zu wählen, dass die Antennenanlage vom öffentlichen Raum nicht sichtbar in Erscheinung tritt.

#### 2.1.6 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie

Im Plangebiet sind Photovoltaikanlagen nur auf Dachflächen zulässig. Dabei sind die Anlagen in den Teilgebiet MU 1 nur parallel zur Dachneigung und im Teilgebiet MU 2 nur aufgeständert und nicht höher als 1,5 m über der Dachfläche zulässig.

### 2.2 ÄUSSERE GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### Anzahl

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Gesamtanzahl ist auf maximal zwei Anlagen pro Gewerbeeinheit beschränkt.

Im Bereich des Dorfplatzes sind max. zwei freistehende Werbeanlagen zulässig.

**Bestimmungen zu Werbeanlagen am Gebäude**

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis 20 cm unterhalb der Fensterbänke des ersten Obergeschosses zulässig. Jede einzelne Anlage darf eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**Bestimmungen für freistehende Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf dem Grundstück der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**Sonstige Vorschriften**

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

**2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

**2.3.1 Müllbehälter**

Abfallbehälter und Müllboxen sind in Gebäude oder in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

**3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Kulturdenkmale**

Außerhalb des Geltungsbereiches, aber in räumlicher Nähe des Bebauungsplanes, befinden sich fünf Kulturdenkmale. (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Mainz-Bingen, 03. Februar 2021, S.34).

Die Lage der Kulturdenkmale außerhalb des Geltungsbereiches, aber in räumlicher Nähe des Bebauungsplanes, ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

### 1. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG). Nach der Lage des Gebietes handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche. 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](mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de)).

Zutage kommende Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich befinden sich mehrere Kulturdenkmäler als Bestandteil der Denkmalliste. Sie genießen neben dem Erhaltungsschutz gemäß § 2 Abs. 1 DSchG auch Umgebungsschutz gemäß § 4 Abs. 1 DSchG. Damit bedarf u.a. die Errichtung nahegelegener baulicher Anlagen einer entsprechenden Genehmigung.

### 2. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung 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 abzuschleppen 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 Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind verbindlich zu beachten.

### 3. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, 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, Neustadt an der Weinstraße) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

### 4. Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

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. Zufahrten und Brandschutz  
Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird ergänzend auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.
7. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen  
Bei Eingriffen in den Baugrund sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften gemäß DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 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  
Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen –TRVV – Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sowie DVGW-Information Wasser Nr. 99 vom November 2018 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen) sind zu berücksichtigen.

**Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung‘ angesprochen – siehe dort.**

aufgestellt für die Gemeinde Essenheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im September 2022

 2022 03 TF FzB/gh, be

## 5 ANHANG - PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Sträucher

Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Cornus mas	Kornelkirsche
Abeliophyllum distichum	Schneeforsythie
Viburnum x burkwoodii	Oster-Schneeball
Berberis vulgaris	Berberitze
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Pinus mugo	Bergkiefer
Acer ginnala	Feuerahorn
Betula nana	Zwergbirke

Die Sträucher sind mindestens in der Qualität 3x verpflanzt mit 3 bis 5 Trieben zu verwenden.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Soweit möglich sollen einheimische Arten verwendet werden.

### Klein- und Zierbäume

Sorbus hybrida 'Gibbsii'	Finnland-Mehlbeere
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Acer palmatum	Fächerahorn
Acer japonicum	Japanischer Ahorn
Salix integra	Harlekinweide
Prunus serrulata 'Amanogawa'	Japanische Zierkirsche, Säulenform
Salix caprea 'Pendula' / 'Kilmarnock'	Hängende Kätzchenweide
Prunus triloba	Mandelbäumchen

### Bäume II. Ordnung (für Standorte mit direkter Erdanbindung)

Carpinus betulus Fastigiata	Säulen-Hainbuche
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus intermedia Brouwers	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata Greenspire	Winterlinde

Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Stammumfang von 18 bis 20 cm zu verwenden.

**Hinweise zur Bepflanzung**

Insbesondere bei der Pflanzung **auf der Tiefgarage** ist die Substratauswahl und deren Substrattiefe an die Wuchshöhe und Eigenschaften der gewählten Gehölze anzupassen,<sup>11</sup> um die Standsicherheit gewährleisten zu können.

Auf eine Vorgabe von **Stauden und Gräsern** im Bebauungsplan wird verzichtet, um der Detailplanung entsprechenden Gestaltungsspielraum zu geben. Die Beachtung der Standortgerechtigkeit wird dringlich empfohlen.

Zum **Parkdeck/Parkplatz im Südosten** wird ergänzend zu den randlichen Baumstandorten die Anlage von Pflanzbeeten und insbesondere die Überrankung der Fläche mit Kletterpflanzen oder Wein empfohlen, z. B. in einer perola-ähnlichen Konstruktion.

---

<sup>11</sup> Von der Verwendung von Gehölzen mit einer größeren Wuchshöhe wird explizit abgeraten. Insbesondere höhere Bäume an einem solchen Standort beinhalten nicht nur die Gefahr der fehlenden Standsicherheit, auch sollte der Aspekt der dann notwendigen nachhaltigen Pflanzung nicht außer Acht gelassen werden.

# GEMEINDE ESSENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN ‚NEUE MITTE‘

### BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
6.1	PLANUNGSANSÄTZE .....	4
6.2	NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR .....	6
6.3	BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN .....	9
6.4	FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG .....	9
6.5	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG .....	11
6.6	UMWELT .....	14
6.7	WEITERE BELANGE .....	18
<b>7</b>	<b>VERFAHREN, ABWÄGUNG UND RECHTSFOLGEN .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>HINWEISE ZUR REALISIERUNG, ZUR BEACHTUNG BEI DER BAUAUSFÜHRUNG .....</b>	<b>22</b>

## **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Die Gemeinde Essenheim hat in der Sitzung des Gemeinderats am 11. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Neue Mitte‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen.

Der Bebauungsplan befindet sich im Zentrum der Gemeinde Essenheim. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Essenheim, Flur 1 die Flurstücke 515/1, 515/2, 515/3, 515/4, 515/5, 515/6, 515/7 und 515/8 sowie das Flurstück 1168/4 teilweise und hat eine Größe von ca. 0,26 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

## 2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Gemeinde Essenheim beabsichtigt die Neugestaltung der Ortsmitte zwischen dem Rathaus und der Alten Schule. Hierzu wurde die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ‚Neue Mitte‘ vom Gemeinderat beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung zu schaffen. Die Planung sieht die bauliche Wiedernutzung auf den zwischenzeitlich durch Parkflächen für Kraftfahrzeuge geprägten Grundstücken vor.

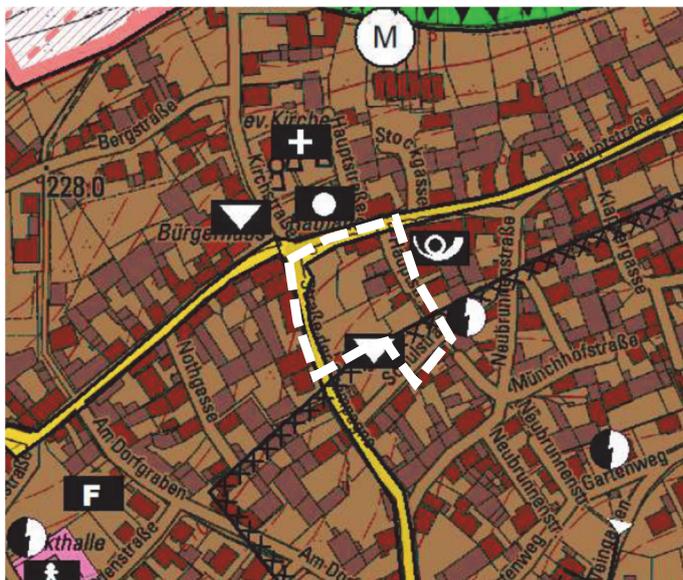
Die zentrale Lage im Ortskern in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden öffentlichen und privaten Einrichtungen bietet wesentliche Vorteile. In Zusammenhang mit den nördlich und südlich angrenzenden öffentlichen Einrichtungen Rathaus, Kunstforum, Kirche und ‚Alte Schule‘ soll im Plangebiet die ‚Neue Mitte‘ entstehen. Als zentraler Ort des öffentlichen Lebens profitiert das Vorhaben von der günstigen verkehrlichen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie von der fußläufigen Erreichbarkeit innerhalb des Ortskerns.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt auf Grundlage des bereits durchgeführten Architekturwettbewerbs den planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung der ‚Neuen Mitte‘ nach den Vorstellungen der Gemeinde und des Investors. Gleichzeitig soll sich das Vorhaben in den städtebaulich-gestalterischen Kontext der historischen Ortsmitte einfügen. Hierzu definiert der Bebauungsplan planungsrechtliche Rahmenbedingungen mit ergänzenden örtlichen Bauvorschriften. Insbesondere letztere greifen die gestalterischen Grundprinzipien des Ortsbildes auf und halten gleichzeitig ausreichende Spielräume für architektonische Lösungsansätze frei.

Für die planungsrechtlich angestrebte Entwicklung ist eine grundlegende Neuordnung erforderlich. Zur Steuerung im Sinne einer städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

## 3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 (FNP) der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist der Standort als gemischte Baufläche dargestellt. Auch im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches weist der FNP gemischte Bauflächen aus. Der Bebauungsplan für die geplante Neugestaltung der Ortsmitte mit der vorgesehenen Ausweisung eines Urbanen Gebietes und von Verkehrsflächen ist damit aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (Fassung zur Genehmigung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs  
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm, Stand: Dezember 2017

## 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortskerns der Gemeinde Essenheim. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die K31/Straße der Champagne im Westen, die Hauptstraße im Norden/K31 und Osten sowie die Schulstraße im Süden.

Das Gelände steigt stark von Süden nach Norden an - von der Nordseite der Alten Schule bis zur Hauptstraße ca. 4 m, von der Schulstraße bis zur Hauptstraße um insgesamt ca. 8 m.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang

Quelle: <https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/opendata/>  
(entnommen: März 2020)



### Derzeitige Nutzung und Umgebung

Das Plangebiet ist nach dem bereits erfolgten Abbruch der einstigen Bebauung derzeit un bebaut und präsentiert sich als innerörtlicher Parkplatz. Die umgebende bauliche Struktur ist bestimmt durch eine ortstypische dichte Bebauung in überwiegend geschlossener Form und teils rückwärtigen Hofstrukturen. Grünflächen fehlen fast völlig. Ebenso war die frühere Nutzung durch intensive Überbauung und praktisch vollständige Versiegelung geprägt. Grünelemente war nur sehr vereinzelt anzutreffen.

In der Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich zahlreiche historische Gebäude, einige davon mit dem Status eines Kulturdenkmals gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs. Quelle Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz (Stand: 2020), ohne Maßstab, Koblenz

(DSchG)<sup>1</sup>. Dies sind das Rathaus der Gemeinde Essenheim, der Domherrnhof und ein Fachwerkhaus an der Hauptstraße sowie etwas weiter entfernt u.a. die evangelische Pfarrkirche und das Pfarrhaus.

## 5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan ‚Neue Mitte‘ geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge sicherstellen,
- eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ortsgestalt herbeiführen,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen,
- zur Deckung der Nachfrage nach innerörtlichen Flächen für Wohnraum, Gewerbebetriebe sowie soziale bzw. kulturelle Einrichtungen Baurecht für Grundstücke schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprechende nachhaltige städtebauliche Entwicklung herbeizuführen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

## 6 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

### 6.1 PLANUNGSANSÄTZE

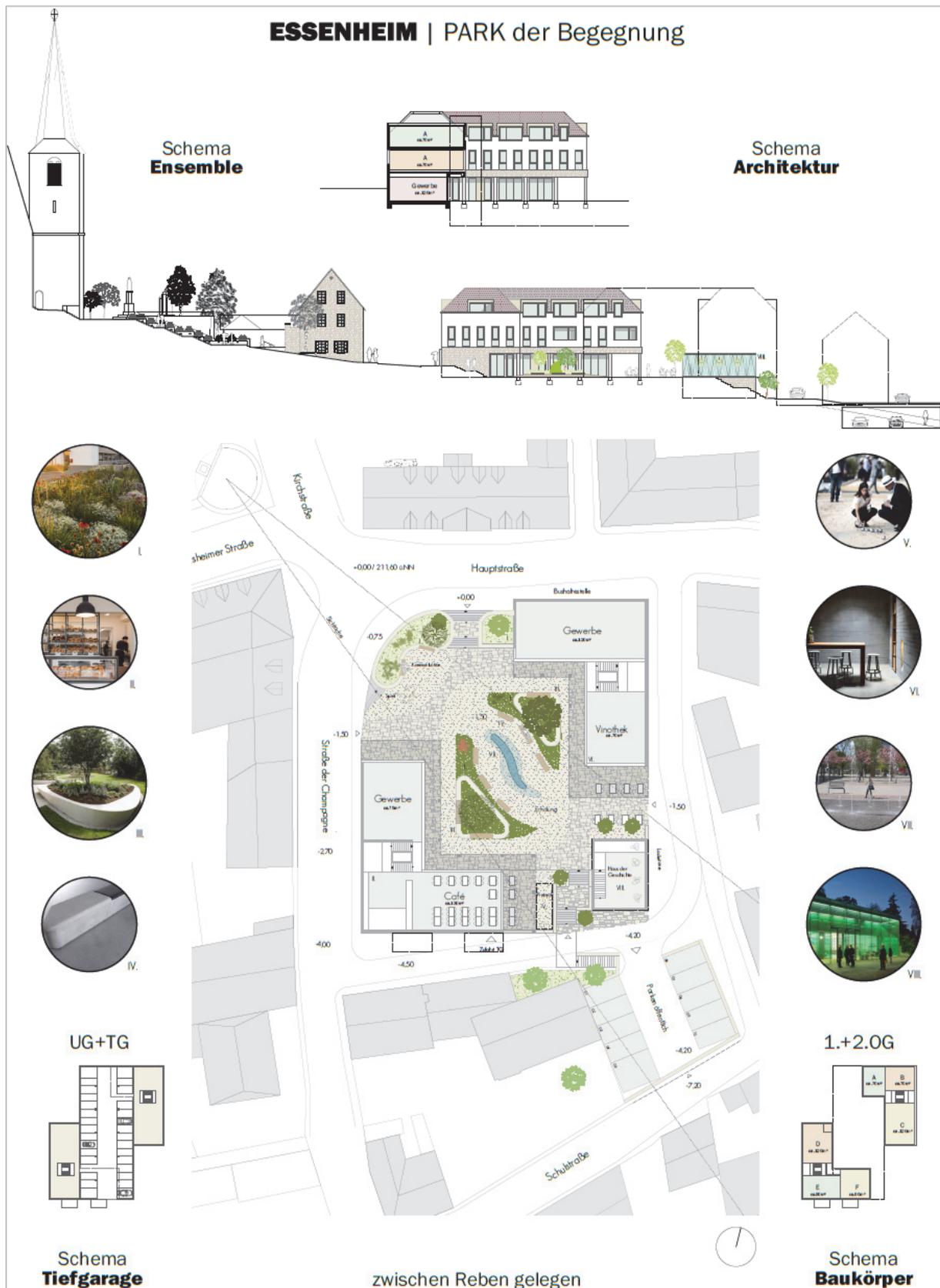
Die Gemeinde Essenheim möchte die Wiedernutzung der zwischenzeitlich durch einen provisorischen innerörtlichen Parkplatz geprägten Grundstücke im Ortskern vorantreiben und mit einer Durchmischung von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen bzw. kulturellen Nutzungen eine lebendige Ortsmitte schaffen.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde im Jahr 2015 ein anonymer städtebaulicher Wettbewerb für die Umgestaltung des Plangebietes durchgeführt.<sup>2</sup> Die folgende Abbildung zeigt den ausgewählten Architektenentwurf zum städtebaulichen Wettbewerb. Mittlerweile wurden kleinere Anpassungen vorgenommen.

---

<sup>1</sup> Vgl.: Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen; [https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis\\_Kulturdenkmaeler/Mainz-Bingen.pdf](https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdenkmaeler/Mainz-Bingen.pdf), entnommen: 12. März 2020; siehe auch die nachrichtliche Übernahme von Objekten in räumlicher Nähe in der Planzeichnung

<sup>2</sup> Vgl.: Wettbewerb Essenheim, 1. Preis - Planungsbüro 07 GmbH Speyer, 2015



Wettbewerbsentwurf des Planungsbüros 07 GmbH Speyer  
 Quelle: Gemeinde Essenheim, Stand: Januar 2015

Konzeptionell ist die Realisierung einer hochwertigen Ortsmitte in gemischter Nutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe sowie für gemeindliche Nutzungen (bspw. Versammlungsraum, Präsentation der Ortsgeschichte, Galerie) vorgesehen.

Geplant sind bis zu drei Baukörper, die sich L-förmig um den neuen Dorfplatz anordnen. Für den ruhenden Verkehr werden eine Tiefgarage und ein öffentlicher Parkplatz konzipiert.

Als nicht störendes Gewerbe, das zum Wohnen hinzukommt, sind gastronomische Einrichtungen (bspw. Café, Vinothek) sowie Büronutzungen (bspw. Praxen, Kanzleien) vorgesehen. Mit der Zielstellung der Schaffung einer lebendigen Ortsmitte sollen gemeindliche Nutzungen, konkret ein Pavillon, der u.a. die Funktion eines barrierefreien Tagungsortes übernimmt, in das Gebiet integriert werden.

Bei der Konzeptfindung wurden weitere Optionen geprüft, auch mit einfacheren Umgestaltungsmaßnahmen, so der Vorschlag einer ‚Grünen Wiese‘. Entwürfe wie ein Hotelkomplex mit gepflastertem Vorplatz wurden mangels Investoren und als nicht mehr mit den derzeitigen Umweltkriterien vereinbar abgelehnt. Der Entwurf eines Gebäudekomplexes im chinesischen/asiatischen Stil schied als nicht mit dem Ortsbild vereinbar aus. Mit Blick auf das gesetzliche Gebot der Innenentwicklung und mit dem Ziel einer Ortsmitte, die sowohl Wohnraum wie auch öffentliche und private Infrastruktur in Kombination mit einem Dorfplatz schafft, wurde der voranstehende Entwicklungsansatz favorisiert.

Der vorliegende Bebauungsplan soll den planungsrechtlichen Rahmen für die Realisierung der gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen schaffen und damit die Umsetzung des Vorhabens vorbereiten. Die hierzu erforderlichen, wesentlichen Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

## 6.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

### Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird ein Urbanes Gebiet (MU) entsprechend § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der Schaffung einer belebten Ortsmitte wurde das Plangebiet als Urbanes Gebiet vorgesehen. Das Urbane Gebiet entspricht in besonderer Weise den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zu einem vielgestaltigen Quartier als attraktives Zentrum der Gemeinde. Es bietet überdies im Hinblick auf die künftigen Nutzungen eine höhere Flexibilität gegenüber der Festsetzung eines Mischgebietes. Neben Wohnen und Gewerbe treten soziale bzw. kulturelle Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Grundsätzlich müssen alle drei Elemente deutlich vorhanden sein, was wiederum den beabsichtigten Charakter stützt. Im Gegensatz zum Mischgebiet ist die Gewichtung nicht vorgegeben, jedoch darf keine Nutzung fehlen oder völlig verdrängt werden. Als weiterer Aspekt ist die gegenseitige Rücksichtnahme wichtig - Gewerbe und sonstige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, die Wohnnutzung muss jedoch auch mit einem gewissen Lärmaufkommen rechnen. Das bildet die künftige Situation, auch mit Blick auf die Funktionen des Dorfplatzes, sinnvoll ab.

Die Widmung des Geltungsbereichs als Urbanes Gebiet greift den Politikansatz der Bundesregierung auf, umfänglich Wohnraum in innerörtlichen Lagen gemeinsam mit anderen verträglichen Nutzungen zu schaffen und so u. a. zu ökologisch, wirtschaftlich und infrastrukturell optimierten gemeindlichen Strukturen beizutragen. Die hier vorgesehene bauliche Wiedernutzung einer zwischenzeitlich durch eine provisorische öffentliche Parkplatzanlage geprägten Ortsmitte hat in diesem Zusammenhang einen besonderen Stellenwert. Das vorgegebene Hinzutreten sozialer, kultureller und anderer Einrichtungen zu gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen, welches in einem Mischgebiet nicht erforderlich wäre, lässt mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes eine erhöhte Qualität der neuen Ortsmitte erwarten.

Von den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlos-

sen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen möchte man eine zusätzliche Verkehrserzeugung vermeiden. Diese finden ohnehin in dem relativ kleinen Geltungsbereich aus Platzgründen keinen bevorzugten Ansiedlungsstandort. Hinsichtlich der Tankstellen und Vergnügungsstätten wird eine Beeinträchtigung vor allem in den Nachtstunden somit reduziert. Zudem besteht eine nur beschränkt leistungsfähige Anbindung des Gebiets an die nächste überörtliche Hauptverkehrsstraße.

Zur Sicherung des Wohnanteils in dem Urbanen Gebiet wird für die Teilgebiete MU 1 von der Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht, dass mindestens 40 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Ebenso wird mit Blick auf die gewünschte Ansiedlung von Geschäften, Dienstleistern und sonstigen Nutzungen im Erdgeschoss die Wohnnutzung in diesem Teilgebiet, also den Dorfplatz umfassend, ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl** (GRZ), die **Anzahl der Vollgeschosse** sowie die **Höhe baulicher Anlagen** (hier: Firsthöhe [FH], Traufhöhe [TH] und Gebäudehöhe [GH]) bestimmt. Die Erforderlichkeit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung begründet sich zunächst aus den Anforderungen der baukulturellen Einordnung sowie der geplanten Entwicklung, auch hinsichtlich der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes.

Die GRZ wird in Abweichung von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO mit 1,0 festgesetzt. Dies wird nach der Konzeption erforderlich und als städtebaulich begründbar angesehen. Die Gründe ergeben sich konkret aus der Bestandssituation mit stark bewegtem Gelände und dem charakteristischen Bebauungskonzept:

- Zentral im Plangebiet ist ein großzügiger Dorfplatz vorgesehen. Dieser soll sich zu wesentlichen öffentlichen Gebäuden und Plätzen wie Rathaus, Kulturforum und Domherrnhof öffnen. Außerdem soll die Sichtachse vom höher gelegenen Kulturforum über den geplanten Dorfplatz in das Selztal bewahrt werden.

Der zentrale Dorfplatz bildet gleichzeitig für die umgebenden Gebäude die zugeordnete Freifläche. Er korrespondiert mit diesen u.a. durch die Arkaden, die bei den größeren Baukörpern platzseitig im Erdgeschoss entstehen sollen. In dieser Konstellation haben die Gebäude keine oder nur sehr kleine eigene unbebaute Grundstückflächen. Das macht die hohe festgesetzte GRZ erforderlich.

- Eine Anordnung der Gebäude im Sinne einer offenen Bauweise nach Landesbauordnung (LBauO) widerspräche dem gestalterischen Grundgedanken und der Funktionalität des Dorfplatzes. Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung wird ausgeglichen durch den großzügig bemessenen Dorfplatz mit Grün- und Wasserelementen sowie punktuellen Baumpflanzungen.
- Konzeptionell ist im Plangebiet eine Bebauung mit drei Gebäuden vorgesehen, die sich L-förmig um den Dorfplatz anordnen. Damit ist das Plangebiet künftig deutlich weniger intensiv bebaut als ursprünglich vor der Nutzung als temporäre öffentliche Parkplatzanlage. Auch die Bestandsbebauung in der Umgebung des Plangebiets ist wesentlich dichter.
- Die Vorgaben und Festsetzungen stellen sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Der Überschreitung der GRZ stehen keine öffentlichen Belange entgegen.

Die nach Firsthöhe, Traufhöhe und Gebäudehöhe differenziert festgesetzte **Höhe baulicher Anlagen** dient der Entwicklung ortstypischer Bauformen, auch unter besonderer Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Baudenkmale. Diese sollen durch das Vorhaben in ihrer Wirkung

auf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Hierbei soll die Angabe der maximalen Höhe der baulichen Anlagen vor allem ein ‚Überragen‘ vermeiden, gleichzeitig aber auch den Anforderungen an zeit- und typgemäße Bauformen entsprechen. Die Festsetzungen zur maximalen First- und Traufhöhe mit 13,50 m bzw. 9,00 m in den Teilgebieten MU 1 orientieren sich am Bestand der in der näheren Umgebung vorhandenen Baudenkmale, insbesondere dem Rathaus. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass die dominante Wirkung der historischen und denkmalgeschützten Gebäude durch die entstehende Bebauung nicht in Frage gestellt wird. Die Vorgabe II+D zielt dabei darauf ab, dass das 3. zulässige Vollgeschoss ganz oder teilweise im Dachraum liegt.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m im Teilgebiet MU 2 soll eine Sichtachse vom Kulturforum über den geplanten Dorfplatz in das Selztal bewahrt werden. Mit dem Ziel einen Zwischenbau unter Platzniveau zum Teilgebiet MU 1 zu ermöglichen, wurde für das nördliche Baufenster des Teilgebiets MU 2 die Kappungsgrenze der maximalen Gebäudehöhe auf Platzniveau festgelegt.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

Die **Bauweise** wird für das gesamte Plangebiet als abweichende Bauweise ohne Längenbegrenzung festgelegt, in der an Grenzen gebaut werden kann, aber nicht muss. Hier ist in erster Linie im Sinne einer Quartiersbebauung an die Grenzen der umgebenden Verkehrsflächen gedacht. Werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, sind die Vorschriften der Landesbauordnung über die einzuhaltenden Abstandsflächen anzuwenden. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die zulässige Gebäudelänge ist aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets und der durch die Baugrenzen entstehenden Baufenster nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zur Bauweise sollen städtebaulich attraktive Lösungsmöglichkeiten für die nachfolgende Investorenplanung ermöglichen. Eine weitergehende Festlegung der Bauweise erscheint im vorliegenden Fall insofern weder zweckmäßig noch städtebaulich erforderlich.

Die **Stellung baulicher Anlagen** wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt, da der Erhalt des Ortsbildes und die Wirkung öffentlicher Straßen- und Platzräume eine entsprechende Regelung erforderlich machen. Hierbei erfolgen die Festsetzungen zur Entwicklung von traufständiger Bebauung entlang der aus der Planzeichnung ersichtlichen Grenzen des Plangebietes.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird in der vorliegenden Bebauungsplanung vorwiegend durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Durch die Lage der Baugrenzen ergeben drei Baufelder, die den Norden und Westen des Plangebiets teils freihalten und den Dorfplatz baulich fassen. Dies ermöglicht, die Sichtachse vom Kunstforum über den Dorfplatz in das Selztal zu bewahren. Die straßenseitigen Baugrenzen liegen bewusst auf der Straßenbegrenzungslinie, sodass im Plangebiet eine an die Umgebung angelehnte Grenzbebauung erfolgen kann.

In den Teilgebieten MU 1 wurde eine Baulinie für das zweite Vollgeschoss und das Dachgeschoss um jeweils 2,00 m von der Baugrenze des ersten Vollgeschosses nach außen versetzt, um hier eine Ausbildung von Arkaden vorzugeben.<sup>3</sup>

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze des südlichen Baufensters verfolgt das Ziel, nach Süden ausgerichtete Wohnungen im 2. Vollgeschoss um Balkone ergänzen zu können. Hiermit soll die Attraktivität des innerörtlichen Wohnens in dem dicht bebauten Ortskern gesteigert werden. Im Nordosten wird ein Auskragen ermöglicht, in dem Fall, um die dortige Bushaltestelle ggf. baulich zu überdachen, z. B. mit einem Gebäudevorsprung oberhalb des Erdgeschosses.

---

<sup>3</sup> Das schließt die Errichtung von Stützen im Erdgeschoss entlang der Baulinie ein.

### 6.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO). Es soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben in den gestalterischen Kontext des Essenheimer Ortskerns einordnet. Die Prägung des Ortsbildes anhand bestimmter Gestaltungsprinzipien findet in angemessener Weise Berücksichtigung.

Im Wesentlichen soll sich das Vorhaben in die ortstypische Dachlandschaft einfügen und Fassaden aufweisen, welche sich in ihrer Materialität am historischen Kontext der Umgebung orientieren. Für die Ausgestaltung sind Spielräume gegeben, welche eine zeitgemäße Interpretation durch baugestalterische Akzentuierung in begrenztem Umfang ermöglichen.

In den Teilgebieten MU 1 ist als Dachform eine Sonderform des Satteldaches zulässig, welches spätestens ab der festgesetzten Firsthöhe abgeflacht sein muss (gekapptes Satteldach). Diese Form wird als vertretbar eingeordnet wegen der Begrenzung der Höhenentwicklung im Bezug auf maßgebliche umgebende Bebauung, insbesondere das Rathaus, und die geringen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild, insbesondere vom Straßenraum aus. Hinzukommt, dass für den flachen Teil eine Dachbegrünung vorgesehen ist, was wegen der damit verbundenen kleinklimatischen Positiveffekte als gewichtig angesetzt wird.

Im Detail werden möglicherweise als störend empfundene technische An- und Aufbauten wie Antennen oder Solaranlagen in ihrer Zulässigkeit geregelt. Hierbei ist insbesondere das Merkmal der Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus maßgeblich.

### 6.4 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

#### Planerische Einordnung und Ansätze

Zentrales Element der Freiflächengestaltung wird der neu geschaffene Dorfplatz sein. Die Platzgestaltung umfasst u.a. attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten. Mit der Neuplanung soll ebenso eine erstmalige Durchgrünung erreicht werden – unter gestalterischen Aspekten und zur Verbesserung der Klimaanpassung.

Der Dorfplatz ist ein wesentlicher Baustein und ein integriertes Element in der Zielsetzung der Gemeinde, eine gleichermaßen lebendige wie erlebbare Mitte einschließlich einer baulichen Entwicklung für Wohnen, Geschäfte und Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen zu schaffen. Das Vorgehen entspricht insbesondere auch dem gesetzlichen Gebot der Innenentwicklung. Innerhalb dieses Konzeptansatzes ergeben sich in der Multifunktionalität Abhängigkeiten und entsprechende Kompromisserfordernisse. So bringt die vorgesehene Tiefgarage nicht nur den ruhenden Verkehr platzsparend und ohne weitere Versiegelung unter, sie schafft in den gegebenen Geländeverhältnissen erst das Höhenniveau für den gewünschten Dorfplatz. Gleichzeitig erschwert sie eine Bepflanzung mit Bodenanschluss.

Die ebenso verfolgte Zielstellung einer Durchgrünung der ‚Neuen Mitte‘ erfordert ein entsprechendes Bepflanzungskonzept mit zugehöriger standortangepasster Artenauswahl. Entsprechend werden Festsetzungen getroffen, die sich auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Dorfplatz‘ sowie auf Flächen für öffentliche Park- und private Stellplatzanlagen beziehen. Die Begrünung des Dorfplatzes hat so zu erfolgen, dass mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen künftig der Grünanteil mindestens 30 % an der Gesamtfläche des Dorfplatzes beträgt. Damit soll sich dieser für Einwohner und Gäste der Gemeinde Essenheim als ein attraktiver Ort zum Verweilen entwickeln. Des Weiteren leistet die geplante Durchgrünung einen Beitrag zur Abmilderung negativer Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung. Die Anpflanzungsvorschriften werden durch Vorgaben zu den zu verwendenden Arten flankiert, da es sich hier, insbesondere bei der

Lage auf der absehbaren Tiefgarage, um Standorte mit besonderen Anforderungen handelt und nur so dauerhaft der gewünschte Effekt erreicht werden kann.

An markanten Stellen, an denen auch Erdanschluss möglich ist, werden Baumpflanzungen festgesetzt. Für beengte Verhältnisse enthält die Pflanzlisten hierfür auch schlanke Wuchsformen.

Soweit öffentliche Park- und privaten Stellplatzanlagen mit Erdanschluss und nicht überdacht angelegt werden, hat eine Bepflanzung so zu erfolgen, dass eine Überstellung mit Bäumen erreicht wird. Hier ist dann je fünf Park- bzw. Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum gemäß der angehängten Artenliste zu pflanzen. Zusammen mit der Vorgabe, die Park- bzw. Stellplätze mit wasserdurchlässigen, offenfugigen Belägen auszuführen, leistet die vorgesehene Überstellung mit Laubbäumen einen Beitrag zur Abmilderung negativer Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung.

Als Element der Begrünung mit positiven kleinklimatischen Auswirkungen wie Verminderung der Aufheizung und Beiträge zur Regenwasserrückhaltung sind auch die gekappten Satteldächer zu sehen. Für die so entstehenden Flachdachteile ist im flankierend zum Bebauungsplan geschlossenen Gestaltungsvertrag zum Objekt die Ausgestaltung mit Dachbegrünung verankert.

Jenseits der Verpflichtungen aus den getroffenen Festsetzungen beabsichtigt die Gemeinde, in Zuge der Ausführungsplanung die Durchgrünung bestmöglich zu gewährleisten. Bereits geplant ist eine Dachbegrünung für den gemeindlichen Pavillon. In Betracht kommen weiterhin z. B. Fassadenbegrünungen und die Berankung des öffentlichen Parkdecks.

### **Bilanzierung der Flächenversiegelung**

Durch die Neuordnung des Plangebietes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die grundsätzlich städtebaulich zu bewerten sind. Eingriffe sind vor allem durch die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Im Zuge der Planungsarbeiten wurde für das Plangebiet eine überschlägige Erhebung der Versiegelungsanteile durchgeführt. Es weist mit einer Größe von rund 0,26 ha folgende Versiegelungsstruktur auf:

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelt
versiegelt/teilversiegelt (Straßenverkehrsfläche, Parkplatz)	2.577	2.577
unversiegelt	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.577</b>	<b>2.577</b>

Nach der Realisierung der Planung gemäß den Zulässigkeiten stellt sich der Zustand folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelbar
Urbanes Gebiet	1.057	1.057*
Verkehrsflächen gesamt	1.520	1.520
- Straßenverkehrsfläche	522	522
- davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Dorfplatz‘**	700	700
- davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Parkplatz‘***	298	298
<b>Gesamt</b>	<b>2.577</b>	<b>2.577</b>

\* GRZ 1,0

\*\* Grünstrukturen wurden bei der Bilanzierung nicht angerechnet, da sie überwiegend ohne Bodenanschluss errichtet werden

\*\*\* Baumbestecke wurden aufgrund ihrer Kleinflächigkeit bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt

Aus der voranstehenden Bilanzierung ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 2.577 m<sup>2</sup> im Planungsfall. Im Verhältnis zum derzeitigen Bestand gibt es keine Mehrversiegelung.

### Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren finden die Rechtsvorschriften über das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verbundene Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daneben sind die im Gebiet vorgegebenen Maßnahmen der Grünordnung hervorzuheben. Die Begrünung des Dorfplatzes und die Baumpflanzungen tragen zum Ausgleich bei.

## 6.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet fügt sich in den bestehenden innerörtlichen Infrastrukturbestand ein. Somit erfolgt die Anbindung an die örtlichen Verkehrswege. Die Erschließung wird im Wesentlichen von zwei Seiten gesichert: durch die Hauptstraße im Norden und die Straße der Champagne im Westen. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs kommt die Erschließung mit der neu geplanten Stichstraße hinzu.

Mit dem geplanten Dorfplatz wird insbesondere ein Angebot für Fußgänger hinsichtlich der Erreichbarkeit, der Durchquerung und der Aufenthaltsqualität geschaffen. Auch der barrierefreie Zugang wird ermöglicht.<sup>4</sup>

Im Bebauungsplan ist an der Westseite eine Verbreiterung der Straße der Champagne in das Plangebiet hinein vorgesehen. Insofern ergibt sich hier eine Entschärfung der heutigen Engstelle.

<sup>4</sup> vgl. die Ausführung auf Seite 17

## Verkehrsuntersuchung

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>5</sup> durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung aus verkehrstechnischer Sicht beurteilen zu können.

Zunächst wurde für die Dauer einer Woche eine Gerätezählung in der Hauptstraße durchgeführt. Außerdem wurden eine Knotenstromerhebung für den Bereich Hauptstraße/Straße der Champagne/Kirchstraße sowie eine Querschnitterhebung auf der K 31 zwischen Essenheim und Nieder-Olm durchgeführt.<sup>6</sup>

Es wurde eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke von rund 1.700 Kfz/d auf der Hauptstraße ermittelt. Am Knotenpunkt im Bereich Hauptstraße/Straße der Champagne/Elsheimer Straße/Kirchstraße wurde eine Verkehrsbelastung von 1.830 Kfz/d nachgewiesen. Im Querschnitt der K 31 zwischen Essenheim und Nieder-Olm sind etwa 3.960 Kfz/d zu verzeichnen.<sup>7 8</sup>

Um eine Beeinflussung des Verkehrsaufkommens durch die Corona-Pandemie auszuschließen, wurden die Ergebnisse mit Zähldaten aus der Vergangenheit auf der K 31 zwischen Essenheim und Nieder-Olm abgeglichen. Dabei zeigte sich eine höhere Belastung, die auf die baustellenbedingte Vollsperrung der L 426 zwischen Stackeden-Elsheim und Essenheim zurückzuführen ist. Daher wurde vermutlich auch am Knotenpunkt Hauptstraße/Straße der Champagne/Kirchstraße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erfasst. Damit erfolgten die aktuellen Erhebungen zu einer belastungsintensiveren Zeit. Um die Datengrundlagen zu verifizieren, wird nach Beendigung der Vollsperrung der L 426 eine Kontrollerhebung am Knotenpunkt Hauptstraße/Straße der Champagne/Kirchstraße empfohlen.<sup>9</sup>

Das Gutachten verzichtet auf eine allgemeine Verkehrsprognose für einen bestimmten Planungshorizont, da das allgemeine Verkehrswachstum in vielen Bereichen eher rückläufig ist.<sup>10</sup>

In einem weiteren Schritt wurde der vorhabenbezogene Verkehr, der durch das im vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Urbane Gebiet, erzeugt wird, ermittelt. Für das Urbane Gebiet ist mit einem Aufkommen von rund 177 Kfz/d zu rechnen.<sup>11</sup>

Auf dieser Basis wird im Gutachten ein Planfall beschrieben. Gegenüber der Zählung ist am Knotenpunkt Hauptstraße/Straße der Champagne/Kirchstraße eine Mehrbelastung von ca. 150 Kfz/d anzunehmen, was zu einem Verkehrsaufkommen von ca. 1.980 Kfz/d führt. Mit der Erschließung der ‚Neuen Mitte‘ entsteht der neue Knotenpunkt Straße der Champagne/Anbindung in das Plangebiet, an dem mit einem Verkehrsaufkommen von 1.510 Kfz/d zu rechnen ist.<sup>12</sup>

Abschließend ist zu erwähnen, dass „die berechneten Mehrbelastungen [im Planfall] aufgrund des insgesamt geringen Belastungsniveaus aus fachtechnischer Sicht als verträglich bewertet [werden

---

<sup>5</sup> Vgl. Vertec Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ in der Ortsgemeinde Essenheim, Koblenz, Mai 2021

<sup>6</sup> Vgl. Vertec...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung..., S. 2

<sup>7</sup> Vgl. Vertec...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung..., S. 4

<sup>8</sup> Zu diesem Knoten stellt das Gutachten klar, dass aus technischen Gründe eine Differenzierung der Verkehrsbelastungen zwischen der Kirchstraße und der Elsheimer Straße nicht möglich war und die ein- und ausfahrenden Verkehre zusammengefasst und somit die Kreuzung lediglich als Einmündung dargestellt wurde. Auf die resultierenden Ergebnisse hat das keinen Einfluss. Vgl. Vertec...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung..., S. 4

<sup>9</sup> Vgl. Vertec...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung..., S. 4ff

<sup>10</sup> Vgl. Vertec...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung..., S. 6ff

<sup>11</sup> Vgl. Vertec...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung..., S. 9ff

<sup>12</sup> Vgl. Vertec...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung..., S. 10ff

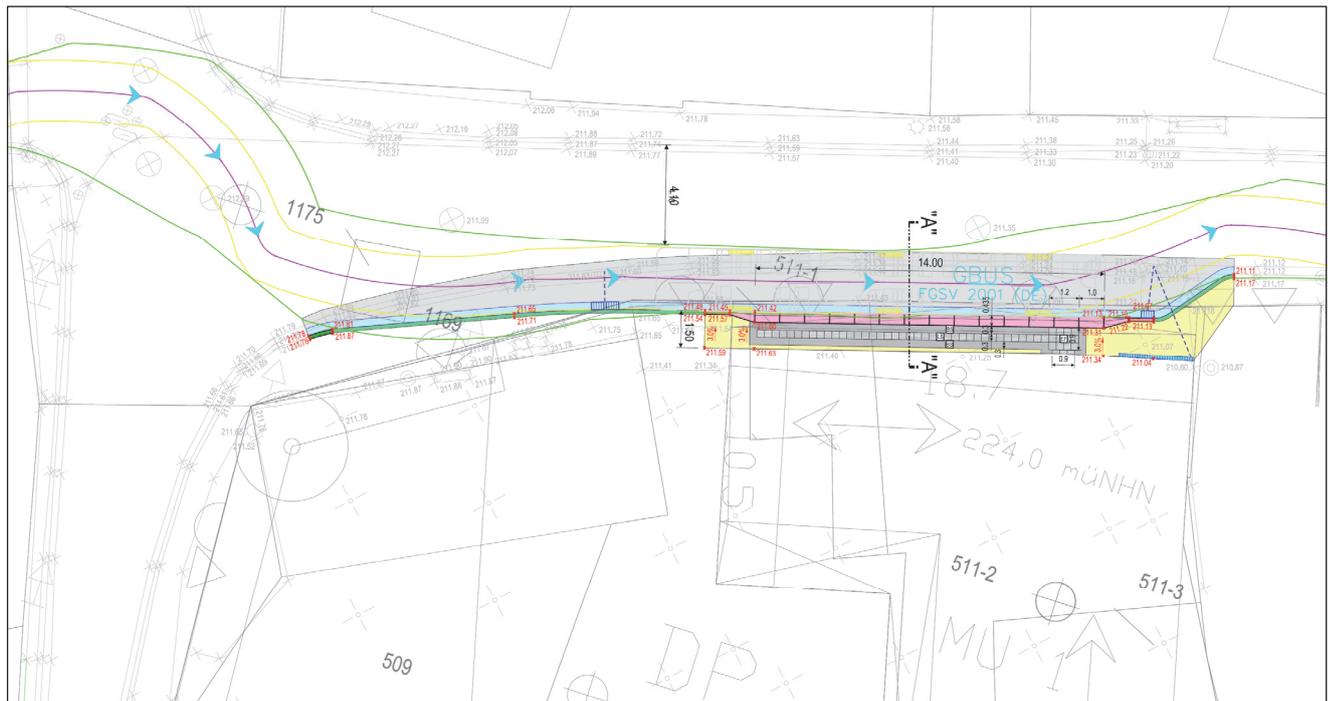
und] Verkehrsflussdefizite [...] nicht zu erwarten [sein].“<sup>13</sup> Das vorgesehene Erschließungskonzept wird vom Gutachter befürwortet.

Die in der Verkehrsuntersuchung ermittelten Werte dienen im Weiteren als Grundlage für die Berechnungen möglicher Schallimmissionen durch den Verkehr.

### Planung zur Bushaltestelle

Die Schaffung einer barrierefreien Bushaltestelle im Ortszentrum ist seit längerer Zeit erklärtes Ziel der Gemeinde. Deshalb hat sie die Realisierung mit der Beauftragung eines Ingenieurbüros und entsprechenden Abstimmungen mit der zuständigen Straßenbehörde, dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) in Worms, auf den Weg gebracht. Der Gemeinde war die Klärung dringlich, damit der parallellaufende Bebauungsplan ‚Neue Ortsmitte‘ und die Bushaltestelle bei Erfordernis aufeinander abgestimmt werden können. Das ist erfolgt. In der Planzeichnung wird an der Hauptstraße ein schmaler Streifen an öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt. Diese nimmt gemäß der Planung zur Bushaltestelle notwendige Elemente wie den Wartebereich auf. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan hier die Möglichkeit eines auskragenden Bauteils vor, um so ggf. eine integrierte Überdachung zu schaffen.

Vom Ausbau der Bushaltestelle wird auch eine ordnende Wirkung für die Verkehrsverhältnisse auf der Hauptstraße erwartet.



Auszug aus der Genehmigungsplanung zur Bushaltestelle im Zuge der Straßenplanung zur Neugestaltung „Neue Mitte Essenheim“; Quelle: Ingenieurgesellschaft Weiland AG, Zornheim, Stand Juli 2022

### Ruhender Verkehr

Mit dem Ziel, das Plangebiet möglichst weitgehend von Verkehren freizuhalten, wird die Errichtung einer Tiefgarage zentral unter dem künftigen Dorfplatz ermöglicht. Das erscheint auch sinnvoll, da die Höhenverhältnisse eine solche Anordnung nahelegen. In die Tiefgarage kann so von Süden faktisch ebenerdig eingefahren werden, was die Nutzerfreundlichkeit und damit die Akzeptanz erhöht. Die Wohnnutzung erfährt eine Aufwertung, soweit die Aufzüge direkt angebunden werden, was heute

<sup>13</sup> Vertec...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung..., S. 18

stark nachgefragt und deshalb üblich ist. Ein Zusatzeffekt ist die so erreichte Barrierefreiheit für die Gebäude.

Ergänzend wird, wiederum in Nutzung der Geländeverhältnisse, ein öffentliches Parkdeck im Südosten angeboten.

### **Technische Erschließung**

Durch die Lage im Ortskern kann von der Verfügbarkeit der notwendigen Medien bzw. der Heranführung über kurze Strecken ausgegangen werden.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers sowie zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde die Abstimmung mit dem zuständigen Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ (AVUS) in Ingelheim gesucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass zum Bebauungsplan noch kein endgültiges Entwässerungskonzept erstellt werden muss. Gleichzeitig wurden die folgenden, in der weiteren Objektplanung zu beachtenden Randbedingungen deutlich:

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß der baugrundtechnischen Untersuchung nicht möglich erscheint, muss dieses auf den Grundstücken dementsprechend zurückgehalten und lediglich auf den Urabfluss gedrosselt (10l/s\*ha) in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Im Rahmen der Anträge für die Entwässerungsgenehmigungen, die im Zusammenhang mit den Bauanträgen einzureichen sind, sind die notwendigen Berechnungen vorzulegen sowie die geplanten Rückhalteanlagen darzustellen.

## **6.6 UMWELT**

### **Immissionsschutz zu Verkehrsgeräuschen**

In dem geplanten Urbanen Gebiet sollen immissionsempfindliche Nutzungen, unter anderem Wohnnutzungen, gewerbliche und soziale/kulturelle Nutzungen realisiert werden. Für das Urbane Gebiet wird die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes herangezogen. Einwirkungen durch Verkehrslärm der nahegelegenen Kreisstraße sind zu erwarten, da es sich um eine Straße mit einem Verkehrsaufkommen von rund 1.700 Fahrzeugen pro Tag handelt. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>14</sup> hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen erstellt. Ziel war es zu überprüfen, ob die für diese Gebietsart maßgeblichen Schallschutzwerte eingehalten werden oder ob ggf. Maßnahmen erforderlich werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Grundlage der schalltechnischen Berechnung des Straßenverkehrslärms sind die in der aktuellen Verkehrsuntersuchung<sup>15</sup> ermittelten Verkehrszahlen. Zunächst wurden auf dieser Basis die Verkehrsgeräusche bei Berücksichtigung der künftigen Bebauung berechnet. Die zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden sowohl für das Erdgeschoss als auch für das erste und zweite Obergeschoss ermittelt. Die Ergebnisse werden, unterschieden für den Tages- und Nachtzeitraum, in Rasterlärmkarten dargestellt.<sup>16</sup> Im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 60 dB(A) bzw. nachts 50 dB(A) ab der Straßenachse Knotenpunkt Hauptstraße/Kirchstraße/Straße der Champagne bis zu einer Tiefe von 21 m bzw. 24 m

---

<sup>14</sup> Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung der Verkehrsgeräuschsituation zum Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ in der Ortsgemeinde Essenheim, Boppard, 21. Mai 2021

<sup>15</sup> Vgl. Vertec...: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung....

<sup>16</sup> Vgl.: Pies: Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung ..., S. 21f

überschritten. Im übrigen Plangebiet werden die Orientierungswerte eines Mischgebiets zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.<sup>17</sup>

Im Weiteren wurde der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt - dieser liegt für den gesamten Plangebietsbereich bei einem Lärmpegelbereich von IV und wird im Bebauungsplan festgesetzt. Daraus ergeben sich die erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung.<sup>18</sup>

Hinsichtlich der durch den zusätzlichen Fahrverkehr der neuen Stichstraße zum Planvorhaben entstehenden Verkehrsgeräuschimmissionen wurde eine Vorher-Nachher-Betrachtung durchgeführt. Demnach wird an allen Immissionsorten der Tages- sowie Nachtgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) bzw. 54 dB(A) für ein Mischgebiet sicher eingehalten.<sup>19</sup>

Vor dem Hintergrund der erhöhten Straßenverkehrsgeräusche werden vom Gutachter Maßnahmen und Empfehlungen zur Verbesserung der Geräuschsituation vorgetragen: „In Bezug auf die Verbesserung der Verkehrsgeräuschsituation gestalten sich aktive Maßnahmen (Schallschutzwände oder Wälle) aufgrund der Erschließung des Plangebietes und geplanten Gebäudehöhen nicht durchführbar. Daher wird die verkehrsabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen und Außenwohnbereichen (planerische Maßnahmen) und passive Maßnahmen (maßgeblicher Außenlärmpegel) empfohlen.“<sup>20</sup> Die passiven Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Abschließend ist festzuhalten, dass bei Berücksichtigung der passiven Maßnahmen keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Plangebiet erwartet werden.<sup>21</sup>

### Immissionsschutz im Gebiet

Die Planung liegt im gewachsenen Ortszentrum von Essenheim. Dieses ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm als ‚M-Gemischte Baufläche‘ dargestellt. Darin fügt sich der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines ‚MU-Urbanes Gebiet‘ ein. Somit werden keine anderen Verhältnisse geschaffen als sie in Ortszentren typischerweise bestehen. In Essenheim gelten die Rahmenbedingungen bereits heute gleichermaßen z.B. für das Kulturforum, das schon einige Jahre in Betrieb ist. Der geplante Wohnanteil unterliegt der Gebietswidmung eines ‚MU-Urbanes Gebiet‘ und muss dessen gegenüber einem Wohngebiet erhöhte zulässige Immissionswerte akzeptieren. Umgekehrt gelten diese Grenzen auch für lärmzeugende Nutzungen wie Geschäfte, Gaststätten oder sonstige Einrichtungen. Das sind für den Ortskern übliche Verhältnisse, wobei das Urbane Gebiet gegenüber einem Misch- oder Dorfgebiet tagsüber, von 6 bis 22 Uhr, eine um 3 dB(A) geringere Stömpfindlichkeit aufweist, was die Nutzbarkeit im Gebiet begünstigt. Bei beispielhaften Überlegungen zu emittierenden Einrichtungen wurde deutlich, dass die Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet, wie zu erwarten, nicht ohne eine gebotene gegenseitige Rücksichtnahme möglich sein werden. Das wird auch für den Dorfplatz gelten.

Zum Umgang mit eventuellen Lärmkonflikten zielt die Gemeinde jenseits des Bebauungsplans auf die einschlägigen gesetzlichen und flankierenden Bestimmungen zum Immissionsschutz. Hier ist auf die TA Lärm (Technische Anweisung zum Schutz gegen Lärm) zu verweisen, die für ‚seltene Ereignisse‘ an bis zu 10 Tagen/Nächten höhere zulässige Immissionswerte kennt. Der Bundesgerichtshof hat 2003 klargestellt, dass für Veranstaltungen, die eine besondere Bedeutung für die Gemeinschaft

---

<sup>17</sup> Vgl.: Pies: Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung ..., S. 22f

<sup>18</sup> Vgl.: Pies: Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung ..., S. 25f

<sup>19</sup> Vgl.: Pies: Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung ..., S. 32

<sup>20</sup> Pies: Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung ..., S. 32

<sup>21</sup> Vgl.: Pies: Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung ..., S. 33

haben oder nur einmal im Jahr stattfinden, eine Lärmbelastung für Anwohner zumutbar ist. Das Landesimmissionsschutzgesetz sieht in § 4 die Möglichkeit bestimmter Sonderregelungen für die Außen-gastronomie vor. U.a. hat die Gemeinde die Befugnis zum Erlass einer Satzung.

### Starkregen

Laut der Starkregengefährdungskarte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd<sup>22</sup> kann der westliche Bereich des Planungsgebiet bei Starkregenereignissen mit zum Teil hohen Abflusskonzentrationen durchströmt werden. Oberste Priorität hat nach Vorgabe der Behörde in solchen Fällen, Schäden an Gebäuden zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund wurde eine ingenieurtechnische Stellungnahme zur Schadensvermeidung einzuholen:

*„Die Starkregenkarte zeigt auf, dass im Falle eines hohen Regenereignisses das Oberflächenwasser über die Kirchstraße dem Plangebiet zufließt, und im weiteren Verlauf über die Straße der Champagne weiter abläuft. Dieses Wasser sollte schadlos über die Straßenflächen talwärts abgeleitet werden, ohne das Plangebiet zu überfluten.*

Zur Schadensvermeidung sollten daher folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Die Begrenzung des Plangebietes soll im Bereich der Straße der Champagne und im Kreuzungsbereich der Hauptstraße durchgängig mit einer wasserundurchlässigen Einfriedung oder anderen Bauteilen mit einer Höhe von ca. 0,5 m erfolgen.
- Die Bebauung, die an die Einfriedung anschließt soll bis zu einer Höhe von ca. 0,5 m wasserdicht ausgestaltet werden (keine Lichtschächte etc.), sodass kein Wasser eindringen kann.
- Diese Maßnahmen sollten auch im Bereich der Hauptstraße erfolgen, wobei die Gefahr zumindest im östlichen Bereich als geringer betrachtet wird, da die Hauptgeländeneigung von Nord nach Süd verläuft (ca. 10 %). Allerdings kann der Kreuzungsbereich Hauptstraße/Straße der Champagne noch betroffen sein, sodass die Freiflächen, die an die Hauptstraße angrenzen, wie oben beschrieben, gesichert werden sollten. Auch im Bereich des Zugangs zur „Neuen Ortsmitte“ (Treppenanlage) sollte zumindest der davor liegende Gehweg mit einer Neigung von 3 % zur Fahrbahn hin geneigt und mit einem Bordstein (wenn möglich Hochbord) zur Fahrbahn hin abgegrenzt werden. Die Treppenanlage sollte aus Sicht der Entwässerung so weit wie möglich nach Osten gelegt werden.

*Bei eventuellen späteren Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Straßen sollte darauf geachtet werden, dass beidseitig der Straße ein Bordstein mit Vorstand vorgesehen wird, damit die Straße als Wasserführung dienen kann, ohne, dass die angrenzenden Grundstücke in Mitleidenschaft gezogen werden.“<sup>23</sup>*

Der Bebauungsplan greift vorsorglich die Vorschläge auf und setzt für den potenziell am stärksten Kreuzungsbereich Hauptstraße / Straße der Champagner Maßnahmen des Hochwasserschutzes verbindlich fest. Für die randlichen Zonen werden die Ansätze empfohlen.

---

<sup>22</sup> mitgeteilt im Schreiben der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der SGD Süd in Mainz am 26. Jul. 2021 (einschließlich Kartenauszug)

<sup>23</sup> Werner Hartwig GmbH: B-Plan "Neue Ortsmitte" Essenheim - Stellungnahme Starkregen, Wiesbaden, März 2022

## Baugrund

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde ein geotechnisches Gutachten<sup>24</sup> veranlasst, um festzustellen, ob eine Bebauung des Gebietes bodenmechanisch durchführbar ist.

Auf dem Untersuchungsgelände wurden zu diesem Zweck sechs Rammkernsondierungen und zwei leichte Rammsondierungen durchgeführt.<sup>25</sup> Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist demnach eine Bebauung und Erschließung des Plangebietes grundsätzlich möglich.<sup>26</sup>

Aufgrund der ermittelten Bodenbeschaffenheit wird im Hinblick auf den geplanten Neubau der Tiefgarage bzw. der unterkellerten Gebäude darauf hingewiesen, dass „keine umfangreichen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich [sind, aber] zumindest temporäre Stauwässer ab Einschnitttiefen von 2-3 m unter Gelände nicht ausgeschlossen werden“<sup>27</sup> können. In Bezug auf die Bauwerksabdichtung informiert der Gutachter daher, dass „die erdberührten Bauteile (Keller) gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8, abgedichtet werden“<sup>28</sup> müssen.

Das Gutachten weist darauf hin, dass „im Untergrund im Bereich der früheren Bebauungen noch Fundament- oder Kellerreste vorhanden sein können“<sup>29</sup> und teilt hinsichtlich der Entsorgung der Aushubmassen mit, dass die „Mischprobe aus Auffüllungen, Tonen und Schluffen insgesamt als Z2-Material zu deklarieren [und] beim Einbau in Gebieten mit hydrogeologisch günstigen Deckschichten [...] insgesamt als Z1.2-Material einzustufen“ [wäre].<sup>30</sup>

Wegen aufgekommener Fragen stellte der Gutachter ergänzend klar, dass ohne konkrete Pläne für ein Bauvorhaben zur Beurteilung der grundsätzlichen Bebaubarkeit und für allgemeine Empfehlungen die umgesetzten Erkundungen bis zu einer Tiefe von 5 m ausreichen. Wenn konkrete Planungen, ggf. mit möglicherweise größeren Einbindetiefen, eventuell erforderlichen Verbau- oder auch Wasserhaltungsmaßnahmen für Baugruben, bekannt sind, müssen selbstverständlich ergänzende und möglicherweise auch tiefere Baugrunderkundungen ausgeführt werden. Auch werden dann sicherlich noch Detailerkundungen zu den Nachbarbebauungen notwendig. Grundsätzlich sollten bei Baumaßnahmen im Bestand auch Beweissicherung-Verfahren für die Nachbarbebauungen durchgeführt werden.<sup>31</sup>

Des Weiteren ist die Nähe eines nachgewiesenen Rutschgebietes zu beachten, auch wenn bei den Untersuchungen keine direkten Hinweise auf aktuelle Rutschbewegungen festgestellt wurden. Da jede bauliche Maßnahme einen Eingriff in den Untergrund bedeutet, muss deshalb für jedes Bauvorhaben, wenn dieses konkret geplant ist, ein direkt darauf abgestimmtes Baugrundgutachten auch im Hinblick auf die Hangstabilität erstellt werden - mit den entsprechenden Vorgaben zur Belastbarkeiten, Aushubtiefen, Beeinflussung von Nachbarbauwerken, Baugrubensicherung, Wasserhaltung etc..

---

<sup>24</sup> Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten Neugestaltung „Neue Mitte“, Essenheim, Mainz, 30. Juni 2020

<sup>25</sup> vgl. Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten ..., S. 3

<sup>26</sup> vgl. Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten ..., S. 6

<sup>27</sup> vgl. Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten ..., S. 6

<sup>28</sup> vgl. Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten ..., S. 7

<sup>29</sup> vgl. Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten ..., S. 7

<sup>30</sup> vgl. Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten ..., S. 8

<sup>31</sup> vgl. Geotechnik GmbH: B-Plan „Neue Mitte“, Essenheim, Stellungnahme zum Baugrundgutachten, Mainz, 30.09.2021

## Bodenschutz

Für den Planungsbereich sind der oberen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Eine Erhebung zu Altstandorten (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) hat für diesen Bereich noch nicht stattgefunden.

Der Gemeinde und der Verbandsgemeinde liegen keine Anhaltspunkte für Bodenbelastungen vor. Für die Vornutzung durch landwirtschaftliche Anwesen ist dem von der SGD zur Beachtung benannten ‚Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten‘ des Landes Baden-Württemberg keine Altlastenrelevanz zu entnehmen.

## 6.7 WEITERE BELANGE

### Barrierefreiheit

Bei der anstehenden Neugestaltung der Ortsmitte mit Gesamtvorhaben ‚Park der Begegnung‘ hat sich die Gemeinde, wegen des Stellenwerts als wesentlicher städtebaulicher Baustein zur zukünftigen Entwicklung und mit Blick auf Inklusion und den demografischen Wandel, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans Gedanken zur Barrierefreiheit gemacht:<sup>32</sup>

*„In zentraler Lage entstehen im Zuge der baulichen Umsetzung barrierefreie Wohnflächen, platzseitige Gewerbeeinheiten, ein Pavillon zur Gemeindennutzung, sowie öffentliche Parkflächen sowie eine parkähnliche Grünanlage.*

*In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms (LBM WO) wurde die neu zu errichtende Bushaltestelle hinsichtlich der barrierefreien Anfahrbarkeit optimiert und bindet die neue Ortsmitte ideal an den öffentlichen Nahverkehr an. Eine barrierefreie anfahrbare Bushaltestelle war bisher nicht in der Essenheimer Dorfmitte vorhanden. Der barrierefreie Zugang zur Platzebene im „Park der Begegnung“ wird zukünftig von der Straße der Champagne und von der östlichen Stichstraße der Hauptstraße uneingeschränkt möglich sein. Alle platzseitigen Gewerbeeinheiten können zukünftig barrierefrei von der Platzebene erschlossen werden. Gleiches gilt für die darüber entstehenden Wohneinheiten.*

*Der Gemeindepavillon bietet zukünftig den barrierefreien Raum für alle zentralen Gemeindeveranstaltungen, wie beispielsweise die Sitzungen des Gemeinderats oder Kulturveranstaltungen. Bisher gab es in der Gemeinde keinen barrierefreien Raum für dieses Veranstaltungsformat. Die Schaffung eines barrierefreien Gemeinderaums ist darüber hinaus wesentlicher Antrieb für die Umsetzung dieses Bauvorhabens überhaupt, da eine entsprechende Umgestaltung des vorhandenen Ratsaals wirtschaftlich nicht sinnvoll möglich ist.*

*Über die schwellenarmen Zugänglichkeiten hinaus werden Vereinbarkeit von Leitsystemen im öffentlich zugänglichen Bereich des Gesamtvorhabens und die Abstimmung der Platzbeleuchtung mit den Erfordernissen der Barrierefreiheit im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.“<sup>33</sup>*

Im Übrigen ist eine barrierefreie und behindertengerechte Toilette in öffentlicher Zugänglichkeit Bestandteil der Gebäudeplanung zum neuen Gemeindepavillon.

---

<sup>32</sup> Gemeinde Essenheim: Stellungnahme zur Barrierefreiheit zum Bebauungsplan „NEUE ORTSTMITTE“ Essenheim, Essenheim, 21.02.2022

<sup>33</sup> Gemeinde Essenheim: Stellungnahme zur Barrierefreiheit ...

## 7 VERFAHREN, ABWÄGUNG UND RECHTSFOLGEN

### Verfahrenswahl

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB findet Anwendung. Insbesondere wird der Wiedernutzbarmachung von Flächen Rechnung getragen, Möglichkeiten für Investitionen, auch zur Schaffung von Arbeitsplätzen, werden eröffnet.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB wurden geprüft und sind gegeben:

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>; die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt rund 2.600 m<sup>2</sup>; eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist damit unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl nicht möglich;
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, d.h. Natura 2000-Gebiete, bestehen nicht; das nächste Vogelschutzgebiet (DE-6014-402 ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘) bzw. das nächste FFH-Gebiet (DE-6015-302 ‚Ober-Olmer Wald‘) liegen mehr als 2 km entfernt; Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten;
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben; Betriebe, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterfallen, sind im Umfeld nicht bekannt.

Daneben stehen weitere Bedingungen. Insbesondere darf ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die nach Bundes- oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Zur Art der baulichen Nutzung ist hier auf den beschränkten Zulässigkeitsrahmen des festgesetzten Urbanen Gebietes zu verweisen.

Gegenstand des Bebauungsplanes ‚Neue Mitte‘ ist allerdings auch die Festsetzung einer neuen Straßenverkehrsfläche. Gemäß Nr. 3.5 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) bedarf der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 Landesstraßengesetz (LStrG) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, um festzustellen, ob eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht. Diese allgemeine Vorprüfung wurde gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt.

Zur Vorbereitung ist der Vorhabenträger verpflichtet, der zuständigen Behörde geeignete Angaben nach Anlage 2 UVPG zu den Merkmalen des Vorhabens und des Standorts sowie zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Neubausvorhabens zu übermitteln. Entsprechende Angaben/Unterlagen wurden der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Oktober 2020 zugeleitet;<sup>34</sup> hierzu erging am 19. November 2020 eine Stellungnahme der Kreisverwaltung, welche bei der Vorprüfung

---

<sup>34</sup> vgl. isu IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG: Vorbereitung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG, Gemeinde Essenheim, Bebauungsplan ‚Neue Ortsmitte‘, Kaiserslautern, Oktober 2020

berücksichtigt wurde. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 LUVPG für den geplanten Bau einer öffentlichen Straße nach Landesrecht durchgeführt.<sup>35</sup>

Ergebnis der Vorprüfung anhand der einschlägigen Kriterien war, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit besteht keine Pflicht, eine förmliche Prüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Neue Mitte‘ konnte auch unter Würdigung dieser Anforderung im ‚beschleunigten Verfahren‘ nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

### Abwägung

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen. Durchgeführt wurde die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie jeweils eine erneute Beteiligung. Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt.

Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen der Behörden waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Die vorlaufend bzw. begleitend zum Verfahren erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge lieferten dabei wichtige Erkenntnisse. So konnte beispielsweise die Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zum Thema Starkregen durch eine ergänzende Betrachtung und die Übernahme von Maßnahmen und weitergehenden Empfehlungen in den Bebauungsplan berücksichtigt werden. Das von der Kreisverwaltung hinterfragte Urbane Gebiet ist aus Sicht der Gemeinde angemessen, da die so vorgegebene Nutzungsmischung sehr gut ihrer Entwicklungsabsicht entspricht. Nach einschlägiger Kommentierung kommt es auf die Größe der Kommune nicht an, sondern auf die Wahrung der Zweckbestimmung.<sup>36</sup> Der ausweislich der Grundflächenzahl nominell hohe Bebauungsgrad ist u.a. durch die Einbeziehung des Dorfplatzes als zugeordnete Freiflächen vertretbar.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen mehrere, teilweise umfängliche Anregungen ein. Die Einwände bezogen sich beispielsweise auf die grundsätzliche Frage der künftigen Ausgestaltung der Ortsmitte. Die Kombination eines Dorfplatzes mit Bebauung wurde u.a. unter Gesichtspunkten des Lärmschutzes und damit in der Nutzbarkeit in Frage gestellt. Kritisch betrachtet wurde auch die Dichte der Bebauung, der Grad der Versiegelung und damit verbunden eine als zu gering bewertete Begrünung. Die parallel geplante Bushaltestelle sollte aus Bürgersicht in den Bebauungsplan einbezogen werden. Hier wie auch im Bebauungsplan würde dabei die Barrierefreiheit vernachlässigt. Die Dachform des gekappten Satteldachs wurde als ortsuntypisch und unpassend eingestuft. Seitens der Gemeinde wurde grundsätzlich auf ihre konzeptionellen Überlegungen zur einer lebendigen Ortsmitte und die geprüften Alternativen verwiesen. Zum Lärmschutz wurden die bereits heute übliche Nutzungsmischung, der Schutzstandard des Urbanen Gebietes und die Handlungsmöglichkeiten zur Steuerung jenseits des Bebauungsplans dargelegt. Das Baukonzept wurde als angemessen eingestuft, nicht zuletzt unter dem Gebot der Innenentwicklung. Zur Begründung wurde auf die durchaus umfänglichen und differenziert vorgegebenen Maßnahmen abgehoben. Die Planung zur Bushaltestelle war von der Gemeinde bewusst zeitgleich vorangetrieben worden, um den Abgleich mit dem Bebauungsplan vornehmen zu können. Hierbei wie auch im Bebauungsplan wurde im Vorgriff auf die

---

<sup>35</sup> vgl. isu IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 LUVPG, Anlage 1 Nr. 3.5. i. V. m. Anlage 3 zum UVPG für den geplanten Bau einer öffentlichen Straße nach Landesrecht, Bebauungsplan ‚Neue Ortsmitte‘ der Gemeinde Essenheim, Kaiserslautern, Juni 2021

<sup>36</sup> vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch – Kommentar, Band VI, Kommentar zur Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), § 6a Rdnr. 18, Stand August 2017

Realisierung die Barrierefreiheit beachtet. Das gekappte Satteldach wurde als Kompromiss zur Höhenentwicklung mit begleitenden Positiveffekten durch Dachbegrünung eingestuft.

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

**Rechtliche Einordnung**

Nach Rechtskraft ersetzt dieser Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich ggf. bestehende planungsrechtliche Regelungen.

Zur Regelung von Randbedingungen und zur Sicherung ihrer Entwicklungsabsichten hat die Gemeinde parallel zum Bebauungsplan einen städtebaulichen Vertrag mit dem designierten Investor geschlossen.

**Bodenordnung**

Mit Blick auf die künftig angestrebte Nutzung hat bereits eine Bodenordnung mit der Neubildung geeigneter Grundstücke stattgefunden. Weitere Maßnahmen sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

## 8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG, ZUR BEACHTUNG BEI DER BAUAUSFÜHRUNG

### Denkmalschutz

Aus dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der zentralen Lage und der kaum 50 m entfernten Mauritiuskirche handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssen diese vor der Zerstörung durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz, wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zum Tragen käme. Gegebenenfalls könnten geomagnetische Voruntersuchungen oder gezielte Baggersondagen in Absprache mit der Behörde die Planungssicherheit erhöhen.

Nahegelegen zum Plangebiet befinden sich außerhalb denkmalgeschützte Gebäude.<sup>37</sup> Über deren Umgebungsschutz bedarf die Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz einer entsprechenden Genehmigung.

### Schutz gegen Starkregen

Im Fall von Starkregenereignissen kann der westliche Teil des Geltungsbereichs mit zum Teil hohen Abflusskonzentrationen durchströmt werden. Zur Schadensvermeidung sollten daher folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Die Begrenzung des Plangebietes soll im Bereich der Straße der Champagne und im Kreuzungsbereich der Hauptstraße durchgängig mit einer wasserundurchlässigen Einfriedung oder anderen Bauteilen mit einer Höhe von ca. 0,5 m erfolgen (im Bebauungsplan festgesetzt).
- Die Bebauung, die an die Einfriedung anschließt, soll bis zu einer Höhe von ca. 0,5 m wasserdicht ausgestaltet werden (keine Lichtschächte etc.), sodass kein Wasser eindringen kann.
- Diese Maßnahmen sollten auch im Bereich der Hauptstraße erfolgen, wobei die Gefahr zumindest im östlichen Bereich als geringer betrachtet wird, da die Hauptgeländeneigung von Nord nach Süd verläuft (ca. 10 %). Allerdings kann der Kreuzungsbereich Hauptstraße/Straße der Champagne noch betroffen sein, sodass die Freiflächen, die an die Hauptstraße angrenzen, wie oben beschrieben, gesichert werden sollten. Auch im Bereich des Zugangs zur „Neuen Ortsmitte“ (Treppenanlage) sollte zumindest der davor liegende Gehweg mit einer Neigung von 3 % zur Fahrbahn hin geneigt und mit einem Bordstein (wenn möglich Hochbord) zur Fahrbahn hin abgegrenzt werden. Die Treppenanlage sollte aus Sicht der Entwässerung so weit wie möglich nach Osten gelegt werden.

### Baugrundverhältnisse

Das parallel zum Bebauungsplan erstellte geotechnische Gutachten<sup>38</sup> hat ermittelt, dass eine Bebauung und Erschließung des Plangebietes grundsätzlich möglich ist.

Aufgrund der ermittelten Bodenbeschaffenheit wird im Hinblick auf den geplanten Neubau der Tiefgarage bzw. der unterkellerten Gebäude darauf hingewiesen, dass *„keine umfangreichen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich [sind, aber] zumindest temporäre Stauwässer ab Einschnitttiefen von 2-3 m unter Gelände nicht ausgeschlossen werden“*<sup>39</sup> können. In Bezug auf die Bauwerksabdichtung

---

<sup>37</sup> vgl. die Ausführungen auf Seite 4 sowie nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung

<sup>38</sup> Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten Neugestaltung „Neue Mitte“, Essenheim, Mainz, 30. Juni 2020

<sup>39</sup> vgl. Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten ..., S. 6

informiert der Gutachter daher, dass „die erdberührten Bauteile (Keller) gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8, abgedichtet werden“<sup>40</sup> müssen.

Das Gutachten weist darauf hin, dass „im Untergrund im Bereich der früheren Bebauungen noch Fundament- oder Kellerreste vorhanden sein können“<sup>41</sup> und teilt hinsichtlich der Entsorgung der Aushubmassen mit, dass die „Mischprobe aus Auffüllungen, Tonen und Schluffen insgesamt als Z2-Material zu deklarieren [und] beim Einbau in Gebieten mit hydrogeologisch günstigen Deckschichten [...] insgesamt als Z1.2-Material einzustufen“ [wäre].<sup>42</sup>

Ergänzend stellt der Gutachter klar, dass ohne konkrete Pläne für ein Bauvorhaben zur Beurteilung der grundsätzlichen Bebaubarkeit und für allgemeine Empfehlungen die umgesetzten Erkundungen bis zu einer Tiefe von 5 m ausreichen. Wenn konkrete Planungen, ggf. mit möglicherweise größeren Einbindetiefen, eventuell erforderlichen Verbau- oder auch Wasserhaltungsmaßnahmen für Baugruben, bekannt sind, müssen selbstverständlich ergänzende und möglicherweise auch tiefere Baugrunderkundungen ausgeführt werden. Auch werden dann sicherlich noch Detailerkundungen zu den Nachbarbebauungen notwendig. Grundsätzlich sollten bei Baumaßnahmen im Bestand auch Beweissicherung-Verfahren für die Nachbarbebauungen durchgeführt werden.<sup>43</sup>

Darüber hinaus ist die Nähe zu einem nachgewiesenen Rutschgebiet zu beachten – vgl. die Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau.<sup>44</sup> Laut Gutachter wurden auf dem untersuchten Grundstück selbst keine direkten Hinweise auf aktuelle Rutschbewegungen festgestellt. Jede bauliche Maßnahme bedeutet allerdings einen Eingriff in den Untergrund. Deshalb muss für jedes Bauvorhaben, wenn dieses konkret geplant ist, ein direkt darauf abgestimmtes Baugrundgutachten auch im Hinblick auf die Hangstabilität erstellt werden - mit den entsprechenden Vorgaben zur Belastbarkeiten, Aushubtiefen, Beeinflussung von Nachbarbauwerken, Baugrubensicherung, Wasserhaltung etc..

### **Beachtung von Leitungen**

Laut Mitteilung mehrerer Versorgungsträger befinden sich im Gebiet einzelne Leitungen. Des Weiteren verlaufen Leitungen in den angrenzenden Straßen. Die üblichen Sorgfaltspflichten sowie Koordinierungserfordernisse bei Neuerschließungen mit Vorlaufzeiten sind zu berücksichtigen.

### **Umgang mit Radon**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau<sup>45</sup> liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes bis lokal hohes Radonpotenzial besteht.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) weist bereits darauf hin, dass das geogene Radonpotenzial in seiner Auswirkung bei bestehenden und geplanten Siedlungen berücksichtigt werden soll. Andererseits existieren in Deutschland bislang keine verbindlichen Grenzwerte für die Radonkonzentration in der Raumluft. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden lediglich unverbindliche Empfehlungswerte formuliert. Gemäß Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist nach dem

---

<sup>40</sup> vgl. Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten ..., S. 7

<sup>41</sup> vgl. Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten ..., S. 7

<sup>42</sup> vgl. Geotechnik GmbH: Geotechnisches Gutachten ..., S. 8

<sup>43</sup> vgl. Geotechnik GmbH: B-Plan „Neue Mitte“, Essenheim, Stellungnahme zum Baugrundgutachten, Mainz, 30.09.2021

<sup>44</sup> siehe auf der Homepage des Amtes unter [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6)

<sup>45</sup> Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau des Landes Rheinland-Pfalz, online aufgerufen am 19. April 2018 unter [http://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view\\_id=5](http://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5)

Stand der bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft bei geeigneter Bauweise praktisch überall in Rheinland-Pfalz die Errichtung von Gebäuden, die einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten, möglich.

Bei erhöhten Radonwerten werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern. Dazu zählen:

- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren, Verzicht auf Aufenthaltsräume im Keller

In dem hier geplanten Urbanen Gebiet kann überwiegend von einer Bauweise mit durchgehenden Bodenplatten und aufgrund der starken Topografie bei der Errichtung von Kellern von wasserdichter Ausführung ausgegangen werden. Insofern ist bauart- und nutzungsbedingt eine verminderte Exposition gegenüber eventuellen Radonvorkommen anzunehmen. Für eventuelle sensible Nutzungen wird empfohlen, Radonuntersuchungen im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben durchführen zu lassen.

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt (LfU), zuletzt eingesehen am 16. April 2021, ist in Rheinland keine Ausweisung von Radonschutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich. Damit gilt für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“<sup>46</sup>

Mit Blick auf die Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit erhöhtem bis lokal hohem Radonpotenzial liegt, werden ergänzend zu den Maßnahmen gemäß § 123 Abs. 1 StrlSchG weiterhin die obigen Präventionsmaßnahmen empfohlen. Das konkrete Radonvorkommen auf dem jeweiligen Baugrundstück lässt sich über Radonuntersuchungen ermitteln.

aufgestellt für die Gemeinde Essenheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im September 2022

 2002 04 Be FzB/gh, be

<sup>46</sup> <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort ‚Welche Regelungen gibt es für Neubauten, entnommen am 04. Jan. 2021

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Essenheim hat in seiner Sitzung am 11. Feb. 2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 20. Feb. 2020 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘.

### 3. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde am 06. Jul. 2021 eingeleitet.

### 4. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 01. Jul. 2021 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘.

### 5. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. Jul. 2021 bis zum 09. Aug. 2021 aus.

### 6. **Erneute Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 09. Jun. 2022 eingeleitet.

### 7. **Bekanntmachung der erneuten Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 02. Jun. 2022 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘.

### 8. **Erneute Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag erneut gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10. Jun. 2022 bis zum 11. Jul. 2022 aus.

### 9. **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 22. Sep. 2022 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

### 10. **Beschluss des Bebauungsplanes:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Essenheim den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 22. Sep. 2022 als Satzung beschlossen.

**11. Ausfertigung:**

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

**12. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘.

.....  
Ortsbürgermeister

.....  
Dienstsiegel