

BEGRÜNDUNG

INHALT

1.	LAGE DES PLANGEBIETES UND GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	2
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	2
3.	NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET	2
4.	VERKEHRLICHE ANBINDUNG	2
5.	DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
6.	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN ZIELSETZUNGEN	3
7.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE/ BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	3
7.1	Art der baulichen Nutzung	3
7.2	Maß der baulichen Nutzung	3
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
7.4	Max. Zahl zulässiger Wohnungen	4
7.5	Stellung der baulichen Anlagen	4
7.6	Verkehrsflächen	4
7.7	Belange der Grünordnung und landschaftsplanerische Festsetzungen	4
7.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	5
7.9	Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	5
7.10	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	5
7.11	Ausgleichsmaßnahmen	6
7.12	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
7.13	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	6
8.	ABWEICHEN VON DEN LANDESPFLERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	6
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBE- REICHES DES BEBAUUNGSPLANS

Das Bebauungsplangebiet 'Halbengartenstraße' der Gemeinde Insheim liegt im südlichen Teil des Ortes und erstreckt sich in ost-westlicher Richtung.

Der räumliche Geltungsbereich des Teilgebietes 1 umfaßt im einzelnen folgende Flurstücks-Nummern:

997/6, 997/4, 1000/5, 1000/7, 1001/6, 1001/3, 1002/9, 1002/7, 1003/6, 1004, 1005, 1008/8, 1008/10, 1010/2, 1013/4, 1013/6, 1014/2, 1017/2, 1016/2 374, 1018/2, 1019/4, 1022/2, 1027/2, 1026/2.

Das Teilgebiet 2 umfaßt die Flurstücksnummer 2286, Gewanne Kühbäumel, Gemarkung Insheim.

In der Planzeichnung (Maßstab 1:500) ist die exakte räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes eingetragen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beläuft sich auf 0,64 ha. Das Teilgebiet 1 beträgt = ca. 0,4ha, das Teilgebiet 2 = 0,24 ha.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Aufgrund der Tatsache, daß innerhalb des oben umschriebenen Gebietes verschiedene Bauvorhaben beabsichtigt werden, wurde die Erfordernis erkannt, die städtebauliche Entwicklung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu regeln.

Ein weiterer Grund hierfür ist, daß eine geordnete Bebauung nicht über den § 33 BauGB erzielt werden kann, da es sich um eine größere zusammenhängende Freifläche handelt, die durch künftige bauliche Nutzung einen entsprechenden Anteil an der Darstellung des Ortsbildes trägt.

Mit der baulichen Nutzung dieser Fläche, findet das Prinzip der 'Innenentwicklung' vor 'Außenentwicklung' und damit das Gebot des 'sparsamen Umgangs mit Grund und Boden' (§1, Abs.5, Satz 2 BauGB) Anwendung. Hiermit wird ein Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet und der Erschließungsaufwand sehr gering gehalten.

3. NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET

Bei den Flächen im räumlichen Geltungsbereich handelt es sich um innerörtliche Grün-/ bzw. Freiflächen, die überwiegend der privaten Gartennutzung dienen.

4. VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Hauptdurchgangsstraße, die die Nord-Süd-Verbindung von Insheim bildet. (K18/K30: Zeppelinstraße/ Rohrbacher Straße). Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden von der Halbengartenstraße aus erschlossen.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird durch den Verlauf des Grünzuges „Bachstücke“ definiert, so daß nur die Halbegartenstraße der Erschließung der Grundstücke dient.

5. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Ausweisung wird auch in der zur Zeit laufenden 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beibehalten.

Dementsprechend legt der Bebauungsplan die Baugebietskategorie Mischbaufläche (MI) fest, so daß der vorliegende Plan den Aussagen des Flächennutzungsplanes entspricht, bzw. aus diesem entwickelt ist.

6. ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN ZIELSETZUNGEN

Der Bebauungsplan 'Halbegartenstraße' hat die Absicht, insbesondere folgende städtebauliche Zielsetzungen gemäß §1, Abs.5, Nr.1 und 5 BauGB, zu erreichen:

- „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ und
- „die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“.

Über die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und die vorgegebene Giebelständigkeit der Baukörper wird die Einfügung in die bestehende Struktur erreicht. Damit wird der typischen Charakteristik des Ortsbildes mit seiner Haus-Hof-Bauweise, die gerade durch Giebelständigkeit der Gebäude zur Straße gekennzeichnet ist, Rechnung getragen.

7. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE/ BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wird Mischgebiet festgesetzt. Um die umliegende und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwartende vorwiegende Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen, sind Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung:

Für das Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung, abweichend von den Höchstgrenzen des §17 Abs.1 BauNVO, wie folgt festgelegt:

GRZ	GFZ
0,3	0,6

Ziel dieser Festsetzung ist einerseits, keine zu dichte Bebauung des innerörtlichen Bereiches zu erhalten und andererseits eine Anpassung an die durchschnittliche, bestehende Geschossigkeit von 1,5 Geschossen zu erreichen.

Eine geringere Grundflächenzahl als die in §17 BauNVO vorgegebene führt dabei nicht nur zu einer im Ergebnis intensiven Durchgrünung des Gebietes und damit Steigerung des Wohnwertes, sondern vor allem zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um einerseits zeitgemäße Wohnbedürfnisse befriedigen zu können und andererseits dem künftig vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebiet angemessen zu begegnen, wird offene Bauweise festgesetzt. Um das Ortsbild mit seiner charakteristischen, einheitlichen Bauflucht (Straßenrandbebauung) zu erhalten bzw. weiterzuführen, wird -im Anschluß an die vorgesehene Verbreiterung des Straßenraumes- eine Baulinie, auf der zwingend gebaut werden muß, vorgesehen. Trotzdem bleibt dem einzelnen Bauherren eine große Flexibilität in der Nutzbarkeit des Grundstücks und ein angemessen individueller Spielraum für die Bebauung.

7.4 Max. Zahl zulässiger Wohnungen

Um den städtebaulichen Gesamteindruck, der durch die Summe der einzelnen Kubaturen der Gebäude entsteht, zu erhalten, sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Innerhalb des gesamten Straßenzuges - wie auch in weiten Teilen des restlichen Ortsgebietes - stehen die Gebäude giebelständig zur Straße. Die Festsetzung zielt darauf ab, dieses gestalterische Prinzip auch im Gebiet des Bebauungsplanes fortzuführen. Um eine einheitliche Bauflucht, das Prinzip der Straßenrandbebauung, fortzuführen, ist in der Planzeichnung im direkten Anschluß an die Straße eine Baulinie festgesetzt.

7.6 Verkehrsflächen

Für die Halbengartenstraße wird eine Verbreiterung um 2m vorgesehen, da die momentane Straßenbreite für den dortigen Verkehr, insbesondere was Begegnungsfälle wie Lkw/Lkw betrifft, unzureichend ausgebaut ist. Der 2m breite Streifen gliedert sich in eine Fahrbahnverbreiterung von 0,8m und einen Gehweg von 1,2m Breite. Somit wird dem Verkehrsaufkommen in diesem Bereich Rechnung getragen und die langfristige Sicherung der Befahrbarkeit gewährleistet.

Desweiteren ist mit dem geplanten Fußweg eine fußläufige Anbindung nach Norden geschaffen.

7.7 Belange der Grünordnung und landschaftsplanerische Festsetzungen

Die Integration der Belange von Natur und Umwelt erfolgt auf der Grundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrages, der parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes „Halbengartenstrasse“ vom Büro L.A.U.B., Kaiserslautern, erstellt wurde. Er hat zum Ziel, durch getroffene Festsetzungen die mit der Planung verbundenen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt (Wasser, Klima, Bodenversiegelung, Arten- und Biotopschutz) auszugleichen.

Um eine naturnahe Landschaftsgestaltung, die eine wesentliche ökologische Funktion der unbefestigten Flächen erfüllt, zu erzielen, beziehen sich die Festsetzungen auf die in der Anlage befindliche Pflanzliste. Damit ist die Anlage als Teil der Textlichen Festsetzungen und insofern als Bestandteil des Bebauungsplanes anzusehen.

So kann ein angemessenes Maß an innergebietslicher Durchgrünung gewährleistet werden.

7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Maßnahme **M1** dient der Sicherstellung einer gewissen ökologischen Wertigkeit der nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke. Die Gärten dienen zwar in erster Linie den Nutzungsinteressen der Hausbewohner, können aber bei entsprechender Gestaltung mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen eine entsprechende ökologische Wertigkeit erreichen. Hiermit wird zumindest in den bereits bisher intensiv genutzten Gartenbereichen keine Verschlechterung des Zustandes erzeugt.

Die mit **M7** bezeichneten Maßnahmen führen durch Rücknahme der intensiven Ackernutzung zu Aufwertungen im Bereich des Bodenpotentials (Minimierung von Dünge- und Spritzmittelbelastung, Verbesserung der Rückhalte- und Versickerungsfunktion für Oberflächenwasser, Aufwertung der belebten Bodenschicht). Es werden Biotopstrukturen entwickelt, die mit denen im Bereich der Neubebauung verlorengehenden Biotopelementen vergleichbar sind (Laubgehölze, extensive Wiesenflächen).

Der funktionale Bezug zwischen Eingriff und Ausgleich ist somit gegeben.

7.9 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die von der Maßnahme **M2** vorgesehenen Baumpflanzungen tragen zur attraktiven Gestaltung des Baugebiets bei und greifen die ursprüngliche (Obst-)Gartennutzung des Geländes auf. Obstbaumhochstämme sind ein typisches Landschaftselement mit hoher ökologischer Bedeutung.

Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, da gerade ältere Obstbäume einen wertvollen Lebensraum darstellen und kurzfristig nicht gleichwertig ersetzt werden können.

Die Fassadenbegrünung, die mit der Maßnahme **M3** festgesetzt ist, trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Eine bessere gestalterische Einbindung in das Landschaftsbild wird erreicht. Darüber hinaus bieten begrünte Wände Lebensraum für Kleinstlebewesen und ermöglichen eine Minderung des Energieverbrauchs durch Minderung der Temperaturextrema auf den Mauerflächen.

Für Flachdächer werden mit der Maßnahme **M4** Dachbegrünungen vorgesehen, die zum Rückhalt von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Weiterhin sind sie aus bauphysikalischer Sicht von Vorteil, da sie die Temperaturextrema mindern.

7.10 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen eine möglichst geringe Versiegelung aufweisen. Mit der Maßnahme **M5** wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien vorgesehen, da somit der Oberflächenabfluß im Vergleich zu voll versiegelten Flächen deutlich reduziert werden kann. Fugenreiche Pflasterflächen leiten einen Großteil des anfallenden Regenwassers in das Erdreich und tragen deshalb einen großen Teil zur natürlichen Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers bei.

Mit den Festsetzungen insgesamt wird das Ziel verfolgt, nicht nur eine ortstypische Vegetation zu erhalten, sondern auch Mindeststandards der Begrünungsmaßnahmen

zu erreichen. Denn auch eine intensive Begrünung des Gebietes trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

7.11 Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, die dazu beitragen, die ökologische Situation des Gebietes sicherzustellen bzw. aufzuwerten, sind in ihrer Gesamtheit geeignet, den durch die beabsichtigte Nutzung des Gebietes entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, bzw. nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Der zu erwartende Eingriff kann mit den festgesetzten Maßnahmen auf den Grundstücken nicht voll ausgeglichen werden. Es besteht ein Defizit von 0,13 ha.

Dem im landespflegerischen Planungsbeitrag errechneten Kompensationsbedarf von rd. 0,13ha wird auf dem 0,24ha großen Ackergrundstück mit der Fl.Nr. 2286, Gewanne Kühbäumel, Gemarkung Insheim, Rechnung getragen, wobei ein Teil der Maßnahmen für künftigen Ausgleichsbedarf bereitstehen soll (s. Hinweis in den Textfestsetzungen).

7.12 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen dienen der positiven Einflußnahme auf die Gestaltung der baulichen Anlagen.

Dabei wird nicht das Ziel verfolgt, den Bauherren in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit einzuschränken, sondern durch die Vorgabe eines Grundmusters an Formen und Materialien, ein insgesamt harmonisch wirkendes Erscheinungsbild des Ortes herzustellen, das sich in bestehende Strukturen einfügt. Es werden nur gestalterische Vorgaben gemacht, die im Ort dominierende, typische Merkmale betreffen. Dabei kann der Bauherr in ausreichend großem Rahmen seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren.

7.13 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedungen dienen der Markierung des Übergangs zwischen öffentlichem und privatem Bereich. Die Festsetzung dient der Sicherstellung des Raumeindrucks, der durch die Höhe der Randerscheinungen erzeugt wird. Auch wenn durch den Verzicht von Einfriedungen ein sehr positiver, „wohnlicher“ Charakter durch den fließenden Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich erreicht wird, werden Einfriedungen aus verschiedenen Gründen, wie z.B. Sicherheit, - jedoch nur in einer bestimmten Höhe - zugelassen.

8. ABWEICHEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sind die landespflegerischen Zielvorstellungen, die gemäß §17 Abs.2 LPflG zu formulieren sind, dargestellt. Diesen wurde, soweit das BauGB dafür eine Ermächtigungsnorm darstellt, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan weitestgehend Rechnung getragen. Alle auf den Grundstücken möglichen Maßnahmen, die in der landespflegerischen Zielkonzeption aufgeführt sind, sind als Textfestsetzung integriert.

Es handelt sich um eine kleine, innerörtliche und überwiegend intensiv genutzte Freifläche, die allerdings aufgrund des im Bestand geringen Versiegelungsgrades, des Baumbestandes und der prägenden Bedeutung für das Ortsbild eine für

innerörtliche Flächen vergleichsweise hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufweist.

Wie bereits unter Punkt 7.12 dargelegt, bleibt ein außerhalb des Bebauungsplangebietes zu verwirklichender Kompensationsflächenbedarf von 0,13 ha im Bereich des Arten- und Biotopschutzes und des Bodens bestehen. Der Eingriff durch den Verlust teilweise hochwertiger Einzelelemente (Laub- und Obstgehölze) und Biotopflächen (brachliegende Wiesenfläche) sowie durch die Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen ist prinzipiell kompensierbar.

Für die Durchführung der Ersatzmaßnahmen wurde eine Fläche (Flurstücksnr. 2286) mit gegenüber der Eingriffsfläche ausgewählt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden für diejenigen Potentiale, für die ein weitergehender Kompensationsbedarf festgestellt wurde (Boden, Arten- und Biotopschutz) zu Aufwertungen führen. Die dort neu zu entwickelnden Biotoptypen "Feldgehölzinsel" und "extensive Wiese" sind verwandt mit den durch die Bebauung verlorengehenden Biotoptypen. Der funktionale Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist somit gegeben.

9. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Gelände befindet sich überwiegend in privatem Besitz.

Für die bauliche Nutzung der Fläche ist eine Anpassung der Parzellierung erforderlich, um angemessene Grundstücksgrößen zu erhalten.

Sollte eine privatrechtliche Regelung scheitern, wird eine gesetzliche Umlegung durchgeführt.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Insheim

Bachtler ■ Störtz ■ Böhme

Oktober 1995

geändert 11/95, 2/96, 6/96, 8/96, 8/97, 2/98

Stand Februar 1998 ba/es