



**STADTPLANUNG · ARCHITEKTUR**

**DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
REINHARD STÖRTZ ARCHITEKT BDA  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL**

**BRUCHSTRASSE 5  
67655 KAISERSLAUTERN  
TELEFON (06 31) 6 40 35 / 36  
TELEFAX (06 31) 6 33 06**

## **GEMEINDE INSHEIM**

### **BEBAUUNGSPLAN "HALBENGARTENSTRASSE" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG**

Projektleitung und Redaktion:  
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl.-Ing. Tina Esser-Fiebig

Stand: 2/98

TEXTFESTSETZUNGEN

---

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), ergänzt durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) und das Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Nov. 1994 (BGBl. I, S. 3486);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzVO 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S.58), sowie die Anlage zur PlanzVO 90

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBl. S.19) in Kraft seit 01. April 1995.

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- **BNatSchG**) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S.466).

Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (**LPfIG**) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280).

Landeswassergesetz (**LWG**) in der Fassung vom 14. Dezember 1990, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz vom 01. April 1995

## INHALT:

<b>I.</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
	gem. §9 BauGB i.V. m. §§ 1-23 BauNVO	
1.	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.	<b>Bauweise</b> .....	4
3.	<b>Stellung der baulichen Anlagen</b> .....	4
4.	<b>Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen</b> .....	4
5.	<b>Max. Zahl der zulässigen Wohnungen</b> .....	4
6.	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	5
6.1	Grünhaltung des Grundstücks.....	5
6.2	Versickerung von Oberflächenwasser.....	5
6.3	Gestaltung der Fläche für Ersatzmaßnahmen.....	5
7.	<b>Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</b> .....	5
7.1	Pflanzung von Bäumen.....	5
7.2	Erhalt von Einzelbäumen.....	6
7.3	Fassadenbegrünung.....	6
7.4	Dachbegrünung.....	6
<b>II.</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
	Folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen werden in den Bebauungsplan gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V. m. §86 LBauO, §17 LPflG, §52 LWG aufgenommen:	
8.	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> .....	6
8.1	Dachform, -neigung und -eindeckung.....	6
8.2	Kniestöcke, Dachaufbauten Dacheinschnitte/ -flächenfenster.....	7
8.3	Fassaden- und Wandgestaltung.....	7
8.4	Sockel.....	7
9.	<b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</b> .....	7
10.	<b>Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung</b> .....	8
11.	<b>Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	8
<b>III.</b>	<b>HINWEISE</b> .....	8
<b>IV.</b>	<b>PFLANZLISTE</b> .....	9

## 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§18, 19, 20 BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Eintragung in den Nutzungsschablonen, die die Art der baulichen Nutzung definiert, bedeutet:

#### **MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**

zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach §6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht zulässig** sind.

Weiterhin wird nach §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO festgesetzt, daß die in §6 Abs.3 BauNVO genannte Ausnahme:

- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird und somit **nicht zulässig** ist.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §20 Abs.3 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen sind. Dies gilt ebenfalls für Aufenthaltsräume in den Untergeschoßen.

Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Im südlichen Bereich der überbaubaren Fläche sind bis zu einer Tiefe von 12m Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 10m ( $FH_{\max} = 10\text{m}$ ) zulässig. In der anschließenden überbaubaren Fläche von 3m Tiefe ist eine maximale Firsthöhe von 5m ( $Fh_{\max} = 4\text{m}$ ) zulässig.

Als Bezugspunkt wird gem. §18 BauNVO die Straßenoberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt.

## 2. BAUWEISE

(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§22, 23 BauNVO)

Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Plans.

## 3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die in den Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist als zwingende Festsetzung verbindlich.

Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu der eingetragenen Hauptfirstrichtung zu errichten.

Der Hauptfirstrichtung untergeordnete Nebenfirstriche sind zulässig. Diese dürfen eine Länge von 2/3 der Hauptfirstrichtung nicht überschreiten.

## 4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §12 Abs.6 BauNVO und i.V.m. §9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Errichtung von Doppelgaragen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Innerhalb der gem. M1 definierten Fläche (Pkt 6.) sind keine Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und keine Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO zulässig.

## 5. MAX. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN

(§9 Abs.1, Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

### 6.1 Grünhaltung des Grundstücks

Innerhalb des Wohngebietes sind mindestens 60% der privaten Grundstücksflächen von Bodenversiegelung komplett frei zu halten und zu begrünen (M1).

### 6.2 Versickerung von Oberflächenwasser

Das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser von Dächern, Terrassen oder ähnlichen Flächen, ist soweit als möglich auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern, in Zisternen zu sammeln oder einer Wiederverwendung zuzuführen (M6).

### 6.3 Gestaltung der Fläche für Ersatzmaßnahmen

Auf ca. der Hälfte der mit M7 gekennzeichneten Fläche ist durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 4 eine Feldgehölzinsel, ca. 0,12 ha zu entwickeln. Das Gehölz soll folgendermaßen aufgebaut sein: Um einen gestuften, abwechslungsreichen Aufbau zu erreichen, sind die höheren Bäume in das Zentrum der Gehölzinsel und zum Rand hin die niedrigeren Sträucher zu pflanzen. Zur Erzielung einer naturnahen Struktur sind die Gehölzränder nicht geradlinig, sondern buchtenreich und geschwungen anzulegen.

Die übrigen Flächen (ca. 0,12 ha) sind als extensive Wiese (1-2malige Mahd, erste Mahd nicht vor Mitte Juni) anzulegen. Im Übergangsbereich zwischen der Gehölzinsel und dem Extensivgrünland ist die Entwicklung eines Krautsaumes durch natürliche Sukzession zuzulassen.

Die Pflanzungen sind von der Ortsgemeinde Insheim in der Pflanzperiode Herbst 1998 durchzuführen.

#### Hinweis:

Die Größe der Ersatzfläche (0,24 ha) übersteigt den ermittelten Kompensationsbedarf. Lediglich die benötigte Fläche von 0,13 ha wird auf das Baugebiet angerechnet. Die verbleibenden ca. 0,11 ha extensives Grünland werden als Ausgleich für zukünftige Maßnahmen herangezogen und bis dato bei der Landespflegebehörde "gutgeschrieben". Die Fläche, um die es sich handelt, ist im Plan gekennzeichnet.

## 7. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

### 7.1 Pflanzung von Bäumen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum-Hochstamm oder ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung gemäß Artenliste 1 zu pflanzen.

Auf diese Bestimmung dürfen bestehende Laub- und Obstbäume angerechnet werden, sofern sie einen Stammumfang von mind. 20 cm haben (M2).

Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen folgt.

Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

## 7.2 Erhalt von Einzelbäumen

Die gekennzeichneten Obstbäume in den nicht überbaubaren Bereichen der Grundstücke sind zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind mit hochstämmigen Obstbaumsorten zu ersetzen.

Der sonstige vorhandene Baumbestand ist zu schonen.

## 7.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup> sind dauerhaft mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist alle 2,0m eine Pflanze gemäß Artenliste 2 zu setzen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen (M3).

## 7.4 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen (M4).

# II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend aufgeführte Regelungen, die auf Landesrecht beruhen, werden gem. §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO, §17 LPflG, §52 LWG in den Bebauungsplan aufgenommen:

## 8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

### 8.1 Dachform, -neigung und -eindeckung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer sowie aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer mit einer Neigung zwischen 38° und 48° zulässig. Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Für Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO ist, soweit es sich nicht um Doppelgaragen handelt, auch eine niedrigere Dachneigung oder Flachdächer zulässig. Voraussetzung hierfür ist, daß eine Dachbegrünung zur Ausführung kommt.

Die geneigten Dächer sind mit nicht glänzenden Ziegeln oder mit kleinteiligen Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

## 8.2 Kniestöcke, Dachaufbauten, Dacheinschnitte/ - flächenfenster

Innerhalb der maximalen Wandhöhe sind Kniestöcke (Drempel) von maximal 1m Höhe, gemessen von der Oberkante Geschoßrohdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

Zur Belüftung und Belichtung des Dachgeschosses sind Dachgauben mit Satteldach, Dreiecks- oder SchlepPGAuben sowie Hochformat- Dachflächenfenster zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden.

Dachaufbauten mit Satteldach und SchlepPGAuben haben quadratische bis stehende Formate einzuhalten (ohne Giebel dreieck oder Dachfläche).

Dachflächenfenster sind zulässig. Mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von Dachflächenfenstern untereinander beträgt mindestens 0,50m.

Die Breite von Dacheinschnitten darf 4,0m, max. jedoch 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

## 8.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Baubreite des einzelnen Gebäudes darf eine Baubreite von max. 10m nicht überschreiten.

Gebäude dürfen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden. Baustoffe, die ein anderes Material nur vortäuschen, sind nicht zulässig.

Fenster müssen auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten oder von dort einsehbaren Seiten stehende oder quadratische Formate haben. Breitere Fassadenöffnungen sind in einzelne hochformatige Fensterelemente zu gliedern. Darüber hinaus sind auch Dreiecks- und Rundfenster zulässig.

## 8.4 Sockel

Das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante der Rohbaudecke des Kellergeschosses und der Oberkante der Straße (Sockel), gemessen in Gebäudemitte, darf höchstens 0,8m betragen.

## 9. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Feuerwehrrzufahrt oder für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze sowie sonstiger befestigter und mit dem Erdboden verbundener Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden (M5).

#### 10. **EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG** (§86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m zulässig. Zulässig sind Zäune, verputzte Mauern oder Natursteinmauern bzw. solche Mauern mit aufgesetzten Zäunen, Drahtzäune oder Schnitthecken.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,8m zulässig. Für deren Ausführung gilt Absatz 1 entsprechend.

#### 11. **SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 86 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Standplätze für Müllbehälter sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

### III. **HINWEISE**

- Die Maßnahmen M1 - M6 beziehen sich ausschließlich auf das Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes, die Maßnahme M7 auf das Teilgebiet 2 (Flurstück 4843)
- Alle Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst mit einheimischen Laubbaum- und Straucharten ausgeführt werden.
- Darüber hinaus wird die Begrünung der Mauern und anderer Grundstückseinfriedungen mit Rank- und Kletterpflanzen empfohlen.
- Bei Erdarbeiten zutage tretende archäologische Funde sind zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Anfallender Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine Erdaushubdeponie zu bringen.
- Die Einbeziehung von Brauchwassernutzung bei der Ver- und Entsorgungsplanung ist wünschenswert.

## IV. PFLANZLISTE

**Artenliste 1: Bäume für die Gestaltung der Grundstücke**

<b>Botanischer Name</b> .....	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre.....	Feld-Ahorn
Acer platanoides .....	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus .....	Hainbuche
Sorbus aucuparia.....	Vogelbeere
Sorbus domestica .....	Speierling
Apfelbäume.....	Gravensteiner
.....	Renette (Lederapfel)
.....	Schöner aus Nordhausen
Birnbäume.....	Gellerts Butterbirne
.....	Gute Luise
Zwetschenbäume.....	Hauszwetsche (Bauernpflaume)

**Artenliste 2: Pflanzen für die Fassaden**

<b>Botanischer Name</b> .....	<b>Deutscher Name</b>
Actinidia arguta .....	Strahlengriffel
Aristolochia durior .....	Pfeifenwinde
Campsis radicans.....	Trompetenblume
Celastrus orbiculatus.....	Baumwürger
Clematis vitalba.....	Waldrebe
Hedera helix.....	Efeu
Hydrangea petiolaris .....	Kletter-Hortensie
Jasminum nudiflorum .....	Echter Jasmin
Lonicera heckrottii.....	Duft-Geißblatt
Lonicera henryii.....	Immergrünes Duft-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia .....	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata Veitchii .....	Wilder Wein, selbstklimmend
Wisteria sinensis .....	Glycinie, Blauregen

**Artenliste 3: Sträucher für Grundstückseinfriedungen**

Sträucher für geschnittene Hecken:

Botanischer Name.....	Deutscher Name
Acer campestre.....	Feld-Ahorn
Carpinus betulus.....	Hain-Buche
Ligustrum vulgare.....	Liguster
Prunus laurocerasus.....	Kirsch-Lorbeer
Taxus baccata.....	Gemeine Eibe

Sträucher für freiwachsende Hecken:

Botanischer Name.....	Deutscher Name
Acer campestre.....	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii.....	Kupferfelsenbirne
Buddleia davidii.....	Schmetterlingsstrauch
Carpinus betulus.....	Hain-Buche
Cornus sanguinea.....	Roter Hartriegel
Coryllus avellana.....	Hasel
Crataegus monogyna.....	Weiß-Dorn
Ligustrum vulgare.....	Liguster
Philadelphus coronaius.....	Bauernjasmin
Prunus laurocerasus.....	Kirsch-Lorbeer
Sambucus nigra.....	Schwarzer Holunder
Spiraea 'Grefsheim'.....	Spierstrauch
Syringa spec.....	Flieder

**Artenliste 4: Bäume und Sträucher für Feldgehölze**

Botanischer Name.....	Deutscher Name
Acer campestre.....	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea.....	Hartriegel
Fraxinus excelsior.....	Gemeine Esche
Quercus robur.....	Stiel-Eiche
Salix caprea.....	Weide
Sambucus nigra.....	Holunder
Sorbus aucuparia.....	Vogelbeere
Viburnum opulus.....	Wasser-Schneeball

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/es