

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Im Gerlachsgarten" der Ortsgemeinde Insheim  
vom 19.11.1982.

### 1. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 der Baunutzungsverordnung als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.

### 2. Ausnahmen

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 Baunutzungsverordnung (Anlagen für kirschliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 3. Zufahrt zu den Grundstücken

Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu dem im Nordosten des Baugebietes entlangführenden Krautstückenweg dürfen nicht angelegt werden.

### 4. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

### 5. Gebäudehöhen

Maximale Traufhöhe bei gewerblichen Gebäuden 8,00 m; Wohngebäude sind bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.

### 6. Ladestellen und Abstellplätze

Alle Ladestellen einschließlich Abstellplätze für Lkw und Lastzüge müssen auf den Grundstücken untergebracht werden.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

### 7. Dachgestaltung

- a) Die Gewerbebetriebe können neben Satteldächern auch Flachdächer oder flach geneigte Industriedächer erhalten; Neigung bis zu 38° zulässig.
- b) Eingeschossige Wohngebäude sind mit einem Sattel- oder Walmdach von 28° bis 38° Neigung zu versehen. Kniestöcke sind bei den 38° geneigten Dächern bis 0,90 m zulässig. Dachaufbauten sind zulässig.
- c) Zweigeschossige Wohngebäude sind mit einem Satteldach von 28° Neigung bis 38° Neigung zu versehen. Kniestöcke und Dachaufbauten sind hierzu unzulässig.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt die Untere Bauaufsichtsbehörde.

9. Geländeverlauf

Eine Änderung des Geländeverlaufes durch Aufschüttung und Abgrabung ist nur in zwingenden Fällen zulässig.

10. Vorflächen

Die Baugrundstücksflächen zwischen öffentlichen Straßen, Wegen und den Baugrenzen sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen, soweit in diesem Bereich keine Kraftfahrzeugstellplätze zulässig sind. Die Verwendung dieser Flächen als Lagerplatz ist unzulässig.

Entlang der Kandeler Straße kann die Vorgartenbreite auf 3,00 m reduziert werden und der verbleibende 3,00 m breite anbaufreie Geländestreifen entlang der straßenseitigen Baugrenze als Kraftfahrzeugstellplätze genutzt werden. Die Gesamtbreite aller Einfahrten je Grundstück darf 8,00 m nicht überschreiten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten. Geringfügige Änderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten und Leitungstrassen erfordern.

11. Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich sind als Abgrenzung nur Hecken von max. 0,80 m Höhe zulässig. Türen und Tore sind im Vorgartenbereich nicht erlaubt. Eine höhere Einfriedigung mit Maschendraht bis 2,00 m Höhe ist erst ab der Baugrenze und an der rückwärtigen sowie seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Soweit entlag der Kandeler Straße die Vorgartenbreite zur Schaffung von Kraftfahrzeugstellplätzen nach Ziff. 10 eingeengt wird, können Türen und Tore sowie die höhere Einfriedigung auf diese Linie vorgezogen werden.

12. Stellplätze

Besucherstellplätze können im vorderen Grundstücksteil hinter der Baugrenze bzw. einem mindestens 3,00 m breiten, gärtnerisch gestalteten Vorgarten entlang der Kandeler Straße angeordnet werden. Die Stellplätze für die Beschäftigten sollen in verdeckter Lage (hinter den Gebäuden) untergebracht werden.

13. Lagerflächen

Lager- und Verkehrsflächen dürfen nicht weiter als 1,00 m an die Grundstücksgrenze heranreichen. Die Restflächen sind zu bepflanzen.

14. Restflächen

Wo im Bebauungsplan Bepflanzung vorgeschrieben ist, sind großkronige Bäume und Gehölze nach der Liste auf dem Plan zu pflanzen. Falls nicht zeichnerisch etwas anderes bestimmt ist, sind alle unbefestigten Flächen zu begrünen. Pro zehn Arbeitsplätze bzw. vier Stellplätze ist zusätzlich je ein großkroniger Baum zu pflanzen.

15. Gebäude- und Firmenzeichen

Äußere Wandverkleidungen in glasiertem Material sind nicht zulässig. Grelle Farben an den Außenfassaden sind zu vermeiden. Überdimensionale Werbung in Text und Bild, welche ganze Gebäude überspannt, ist nicht zugelassen, nur einzeln aufgestellte Markensymbole.

16. Grünordnungsmaßnahmen

Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein Bepflanzungsplan ist mit dem Bauantrag der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.