

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.94 (BGBl. I S. 3486)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. v. 28.04.93 (BGBl. I S.622)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 22.04.93 (BGBl I S. 466)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F.v. 14.05.90 (BGBl S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz v. 27.06.94 (BGBl I, S. 1440)
- Bundes-Fernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. vom 08.08.90 (BGBl I S.1714)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F.v. 12.03.87 (BGBl I S.889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl I S. 466)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl.S.19)
- Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl I S.58)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG) i.d.F.v. 27.03.87 (GVBl S.70)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.94 (GVBl S.153)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) i.d.F. vom 05.04.95

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bisher bestehenden Rechtsvorschriften für den Geltungsbereich außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- 3. Stellung der baulichen Anlagen**
- 4. Flächen für Stellplätze und Garagen**
- 5. Höhenlage der baulichen Anlagen**
- 6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für solche Maßnahmen**
- 8. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
- 9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**
- 10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
- 11. Hinweise**

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Eintrag in die zugehörige Nutzungsschablonen festgesetzt (siehe Planzeichnung).

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die diesbezügliche Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 der BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach §§ 18, 19 und 20 der BauNVO über die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Geschoßigkeit:

Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des §2 Abs.4 der Landesbauordnung (LBauO) ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt;

Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl:

GRZ: Grundflächenzahl nach §19 BauNVO

GFZ: Geschoßflächenzahl nach §20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) sind nach §17 BauNVO gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenzen festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen sind

einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschosflächenzahl anzurechnen.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Fertigdecke der anbaufähigen Straße, gemessen in Gebäudemitte, und der Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Traufhöhe darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Höchstmaß von 4,90 m ($WH_{\max} = 4,90$ m) nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf das Höchstmaß von 10,50 m ($FH_{\max} = 10,50$ m), gemessen in Gebäudemitte, nicht überschreiten.

Bei Wandrücksprüngen darf die maximale Wandhöhe überschritten werden, die maximale Firsthöhe muß jedoch eingehalten werden.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§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.

Sind in der Planzeichnung überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt, so dürfen Gebäude nur auf diesen Flächen errichtet werden. Sind in der Planzeichnung Baulinien festgesetzt, so müssen entsprechend Gebäudekanten auf diesen errichtet werden.

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind als zwingende Festsetzung verbindlich.

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

Nebenfirstrichtungen sind zulässig (vgl. dazu auch in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 1.1).

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Sind auf den Grundstücken Flächen für Garagen vorgesehen, so müssen Garagen zunächst auf diesen Flächen errichtet werden.

Ansonsten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den Flächen zwischen den überbaubaren Flächen und der Nachbargrenze zulässig.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit §16 Abs.2 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Straßenoberfläche, die in der Mitte der Grundstücksfront auf der Straßenbegrenzungslinie gemessen wird.

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

6. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich' sind an den gekennzeichneten und weiteren geeigneten Stellen Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen sowie Grünflächen anzulegen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, FLÄCHEN FÜR SOLCHE MASSNAHMEN

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die in der Gewann 'Sauerwiesen' liegende Ausgleichsfläche ist nach Maßgabe des Landespflegerischen Begleitplanes zu entwickeln und zu pflegen.

Hinweis:

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser, d.h. Regenwasser von Dächern, Terrassen oder ähnlichen Flächen, ist soweit als möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung zuzuführen oder soweit dies möglich ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

8. 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)

- 8.1 An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische, mittel- und großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.2 Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro volle 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Auf diese Bestimmung dürfen bestehende Laub- und Obstbäume angerechnet werden, sofern sie einen Stammumfang von mind. 40 cm haben.

- 8.3 In den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich' ist pro 20 lfd. m Straßenraum im Durchschnitt der gesamten Straßenlänge mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Bereits in der Planzeichnung eingetragene Bäume sind auf diese Festsetzung anzurechnen.
- 8.4 Die nach 8.1, 8.2 und 8.3 zu pflanzenden Bäume müssen aus der im Anhang wiedergegebenen Liste ausgewählt werden und zumindest folgende Merkmale haben:
- Stammumfang 18 - 20 cm
 - Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m
 - durchgehender Leittrieb,
 - 3 mal verpflanzt mit Ballen.
- 8.5 Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung 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.

- 8.6 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' ist je 8,0 m Pflanzstreifen - zusätzlich zur Strauchpflanzung - je ein Obst- oder Walnußbaum als Hochstamm anzupflanzen.
- 8.7 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten 'Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind während der Baumaßnahmen zu schützen; Vegetationsverluste sind entsprechend zu ersetzen.
- 8.8 Die im Plan gekennzeichneten erhaltenswerten Einzelbäume sind zu erhalten, während der Bauzeit gemäss DIN 18 920 zu schützen, innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer ordnungsgemäß zu pflegen und falls abgängig durch Bäume gleicher Art zu ersetzen.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den nach Süden, Westen und Osten gerichteten Fassadenseiten der Gebäude, auf den entlang der K 45 liegenden Grundstücke sind die Fenster von Aufenthaltsräumen als Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2791 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 auszuführen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die im Plan dargestellten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu beachten.

11. Hinweise

Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens acht Wochen vor Beginn aller Erdarbeiten zu benachrichtigen.

Außerhalb des geplanten Baugebietes im südlichen Bereich befinden sich die evangelische und die katholische Kirche.

Es wird darauf hingewiesen, daß sich durch das ortstypische Läuten (insbesondere morgens und abends) und das viertelstündliche Schlagen der Kirchenglocken unvermeidbare Lärmbelastigungen ergeben können.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBL. S. 19), in Kraft seit dem 01. April 1995

INHALT

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**
- 3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**
- 4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

1.1 DACHGESTALTUNG

Zulässig sind nur Satteldächer, aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer und Krüppelwalmdächer.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Für Garagen können ausnahmsweise auch begrünte Flachdächer zugelassen werden.

Die Hauptfirstrichtung ist soweit sie im Plan festgelegt ist zwingend einzuhalten. Die Nebenfirste dürfen eine Länge von 2/3 der Hauptfirstrichtung nicht überschreiten.

Die Dächer sind mit naturroten Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Unzulässig sind glänzende Materialien.

1.2 DACHAUFBAUTEN UND -EINSCHNITTE

Die Dachflächen sind in der Regel geschlossen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Dachgauben zur Belüftung und Belichtung des Dachgeschosses sind zulässig und ausdrücklich erwünscht, sie dürfen in der Summe ihrer Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Bei der Verwendung von Dachflächenfenstern darf deren Gesamtbreite höchstens 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen, jedoch nicht mehr als 3,50 m.

1.3 KNIESTOCK

Innerhalb der maximalen Wandhöhe sind Kniestöcke (Drempel) von maximal 1,3 m Höhe, gemessen von der Oberkante Geschoßrohdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

1.4 FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

Die abschnittsweise Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein ist zulässig.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff-, Zementfaser- oder Metallpaneelen und aus Schiefer sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Als Außenanstriche sind abgetönte Farben sowie weiß gestattet, unzulässig sind nicht abgetönte oder glänzende Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und dürfen nicht verkleidet werden.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 2.1 Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

- 2.2 Aus landespflegerischen Gründen sind bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglichst nur einheimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden.

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen mit Bäumen und Sträuchern, wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen empfohlen; insbesondere an Garagen, Mauern und überwiegend geschlossenen Gebäudewänden (vgl. dazu die Vorschlagsliste im Anhang).

- 2.3 Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand) auszuführen. Versiegelnde Materialien (Beton- und Bitumendecken) sind als Befestigungsmaterial für Wege und Hofflächen nicht zugelassen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen. Sie sollen wasserundurchlässig ausgeführt und an die Kanalisation angeschlossen werden. Insgesamt ist eine derartige Versiegelung bis zu einer Obergrenze von 50 m² pro Grundstück zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nur als Holzzäune oder Schnitthecken mit einer maximalen Höhe von 1,0 m oder als Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,4 m zulässig. Türpfosten dürfen eine Höhe von 1,0 m haben.

Für die Gestaltung der Mauern gelten für Material und Farbgebung dieselben Bestimmungen wie für Fassaden (vgl. Punkt 1.3).

Sind die Grundstückseinfriedungen durch Bewuchs (Rank- und Kletterpflanzen oder Hecken) verdeckt, sind auch andere als die oben angegebenen Materialien zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Sie müssen, soweit sie als Mauern errichtet werden, in Naturstein, Klinker, Kalksandstein oder verputzt ausgeführt werden.

Die Begrünung der Mauern und anderer Grundstückseinfriedungen mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen.

4. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Müllbehälter müssen so untergebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Insheim

Bachtler, Störtz, Böhme/ru-es

erstellt im Juli 1992

überarbeitet im Februar 1993

überarbeitet im September 1993

überarbeitet im Juli 1995

überarbeitet im Februar 1996

November 1996

1. Änderung, November 1997