



Gemeinde Insheim

Bebauungsplan „Ober den Baumäckern - 3. Änderung“

nach § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Insheim

durch



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL
Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0
Fax: 0631 / 36158-24
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Internet: www.bbp-kl.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als A, B, C und D bezeichnet. Wird auf diese Differenzierung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sowie §§ 4 BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.3 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung: hier Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

2.1 Begriffsbestimmungen

2.1.1 Zur Ermittlung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzungen ist in den Bereichen **A, B und C** auf dem jeweiligen Baugrundstück ein **gemittelter Geländeverlauf** herzustellen. Der gemittelte Geländeverlauf wird hierbei im Plangebiet wie folgt bestimmt:

- In den nachfolgend „rot“ markierten Bereichen: Linie zwischen Fahrbahnrand (Oberkante Fertigausbau) der angrenzenden Erschließungsstraße und der jeweiligen rückwärtigen Grenze eines Baugrundstückes gem. der in der Skizze dargestellten Richtung.
- Bei von Erschließungsanlagen umschlossenen Grundstücken („grün“ markierte Bereiche): Linie zwischen den Fahrbahnrändern (Oberkante Fertigausbau) der

Erschließungsstraßen gem. der in der Skizze dargestellten Richtung.

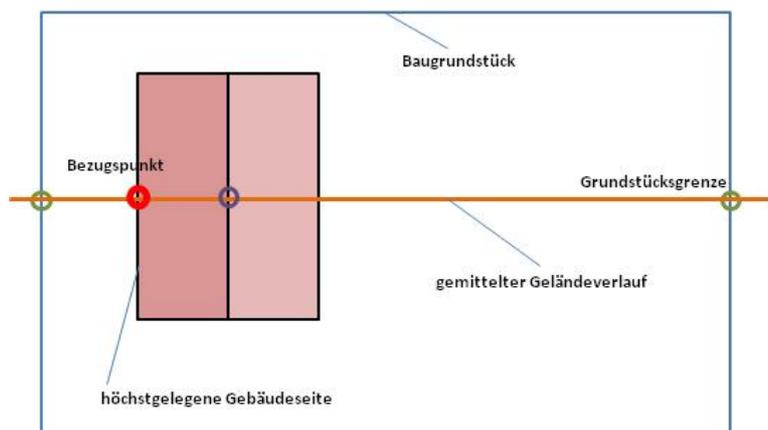
- In dem „braun“ markierten Bereich: Linie zwischen der südlichen Wegeparzelle und dem nördlichsten Baugrundstücksrand gem. der in der Skizze dargestellten Richtung.



Erläuterungsskizze: Bestimmung des gemittelten Geländeverlaufs (Quelle: BBP, Kaiserslautern)

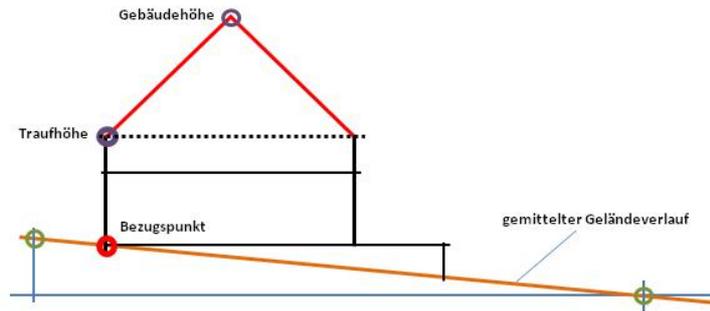
2.1.2 **Bezugspunkt** für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist:

- in den Bereichen **A, B und C** der Schnittpunkt der Außenwand der geländemäßig höchstgelegenen Gebäudeseite mit der Linie des **gemittelten Geländeverlaufs**, zu messen in der Mitte der Außenwand. Sollte die Bodenplatte des Gebäudes bzw. die sichtbare Unterkante der Außenwand oberhalb des gemittelten Geländeverlaufs liegen, so dass kein Schnittpunkt gemäß obiger Definition vorhanden ist, so ist zur Ermittlung des Bezugspunktes eine fiktive Linie von der Mitte der Außenwand der geländemäßig höchstgelegenen Gebäudeseite auf die Linie des gemittelten Geländeverlaufs zu ziehen und von dort das Maß zu nehmen.



Erläuterungsskizze: Bestimmung des Bezugspunktes (Quelle: BBP, Kaiserslautern)

Wird das Gelände am Bezugspunkt abgetragen bzw. liegt die sichtbare Unterkante der Außenwand unterhalb des gemittelten Geländeverlaufs, so ist die festgesetzte maximale Traufhöhe sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um das Maß der Abtragung zu reduzieren.



Erläuterungsskizze: Bestimmung des Bezugspunktes (Quelle: BBP, Kaiserslautern)

- im Bereich **D** die Oberkante Fertigausbau des angrenzenden Randes der Erschließungsstraße, zu messen in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudewand senkrecht zur Straßenachse.

2.1.3 Die festgesetzte maximale **Traufhöhe** ($T_{max.}$) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.1.4 Die festgesetzte maximale **Gebäudehöhe** ($G_{max.}$) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

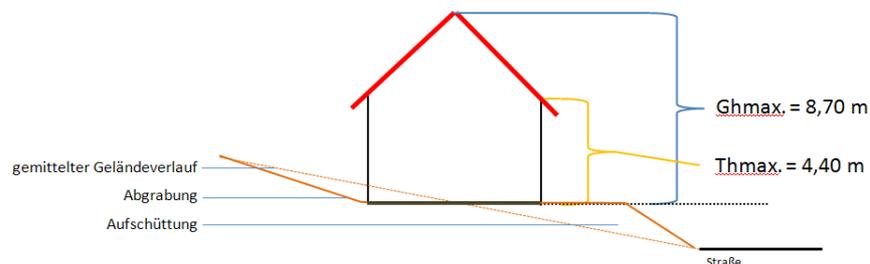
2.2 Gebäude mit Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächern

2.2.1 Die zulässige max. Traufhöhe beträgt in den mit A gekennzeichneten Bereichen 5,90 m und in den mit B, C und D gekennzeichneten Bereichen 4,40 m.

2.2.2 Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt in den mit A gekennzeichneten Bereichen 10,20 m und in den mit B, C und D gekennzeichneten Bereichen 8,70 m.

2.2.3 Die talseitig sichtbare Wandhöhe darf in den Bereichen A, B und C den Wert der jeweils gestatteten maximalen Traufhöhe um maximal 1,00 m übersteigen. Im Bereich D darf die talseitig sichtbare Wandhöhe maximal 7,20 m betragen.

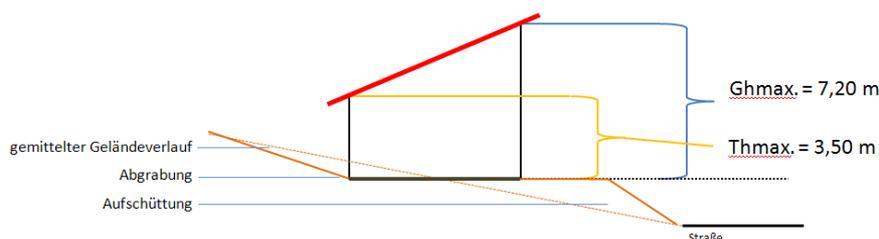
Die talseitig sichtbare Wandhöhe wird definiert als das lotrechte Maß zwischen der an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.



Systemskizze: maximale Höhenfestsetzungen für Gebäude mit Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächern - **Bereich B** (Quelle: BBP, Kaiserslautern)

2.3 Gebäude mit Pultdächern, die entgegen der Hangneigung geneigt sind

- 2.3.1 Die zulässige max. Traufhöhe beträgt in den mit A gekennzeichneten Bereichen 5,00 m und in den mit B, C und D gekennzeichneten Bereichen 3,50 m.
- 2.3.2 Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt in den mit A gekennzeichneten Bereichen 8,70 m und in den mit B, C und D gekennzeichneten Bereichen 7,20 m.
- 2.3.3 Die talseitig sichtbare Wandhöhe darf den Wert der jeweils gestatteten maximalen Gebäudehöhe um maximal 1,00 m übersteigen. Die talseitig sichtbare Wandhöhe wird definiert als das lotrechte Maß zwischen der an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

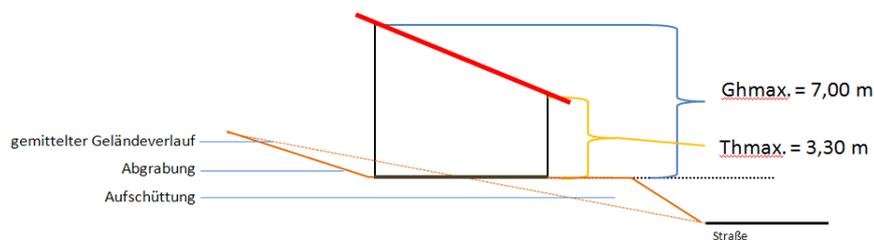


Systemskizze: maximale Höhenfestsetzungen bei Pultdächern, die entgegen der Hangneigung geneigt sind - **Bereich B** (Quelle: BBP, Kaiserslautern)

2.4 Gebäude mit Pultdächern, die mit der Hangneigung geneigt sind

- 2.4.1 Die zulässige max. Traufhöhe beträgt in den mit A gekennzeichneten Bereichen 4,80 m und in den mit B, C und D gekennzeichneten Bereichen 3,30 m.
- 2.4.2 Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt in den mit A gekennzeichneten Bereichen 8,50 m und in den mit B, C und D gekennzeichneten Bereichen 7,00 m.
- 2.4.3 Die talseitig sichtbare Wandhöhe darf in den Bereichen A, B und C den Wert der jeweils gestatteten maximalen Traufhöhe um maximal 1,00 m übersteigen. Im Bereich D darf die talseitig sichtbare Wandhöhe maximal 6,10 m betragen.

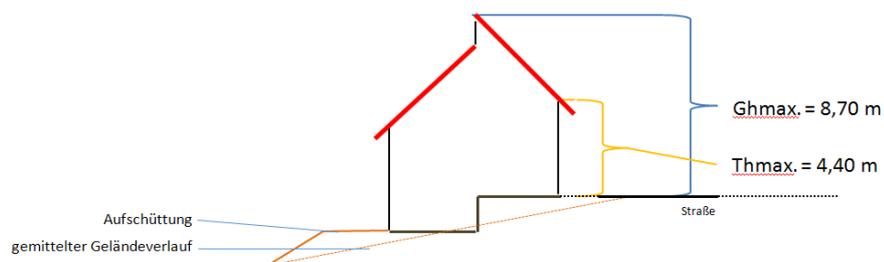
Die talseitig sichtbare Wandhöhe wird definiert als das lotrechte Maß zwischen der an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.



Systemskizze: maximale Höhenfestsetzungen bei Pultdächern, die mit der Hangneigung geneigt sind - **Bereich B** (Quelle: BBP, Kaiserslautern)

2.5 Gebäude mit gegeneinander versetzten Pulldächern

- 2.5.1 Die zulässige max. Traufhöhe beträgt in den mit A gekennzeichneten Bereichen 5,90 m und in den mit B, C und D gekennzeichneten Bereichen 4,40 m.
- 2.5.2 Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt in den mit A gekennzeichneten Bereichen 10,20 m und in den mit B, C und D gekennzeichneten Bereichen 8,70 m.



Systemskizze: maximale Höhenfestsetzungen bei gegeneinander versetzten Pulldächern - **Bereich B**
(Quelle: BBP, Kaiserslautern)

- 2.5.3 Die talseitig sichtbare Wandhöhe darf in den Bereichen A, B und C den Wert der jeweils gestatteten maximalen Traufhöhe um maximal 1,00 m übersteigen. Im Bereich D darf die talseitig sichtbare Wandhöhe maximal 7,20 m betragen.
- Die talseitig sichtbare Wandhöhe wird definiert als das lotrechte Maß zwischen der an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.6 Gebäude mit nach innen geneigten Pulldächern

- 2.6.1 Gebäude mit von zwei oder mehreren Seiten aus nach innen geneigten Pulldächern (Pulldächer sowohl gegen, als auch mit der Hangneigung) sind nicht zulässig.

2.7 Zwerchhäuser

- 2.7.1 Der First von Zwerchhäusern darf die Höhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen

- 3.1.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Fernmeldetechnik oder zur Ableitung von Abwasser erforderlich sind sowie Standplätze für Müllbehälter.
- 3.1.2 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Größe von max. 30 cbm (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen) zulässig.

3.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

- 3.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.
- 3.2.2 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch ebenfalls nur bis zur Tiefe der auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Einzelhäusern sowie in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig.

5 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1.1 Der Anschluss eines Grundstücks an die Verkehrsfläche darf nur an einer Stelle erfolgen. Die maximale Zufahrtsbreite ist auf 6,0 m begrenzt.
- 5.1.2 Ausnahmsweise sind auch zwei Zufahrten zulässig, wenn deren Erforderlichkeit nachgewiesen wird. Die Summe der Zufahrten darf nicht mehr als 9,0 m betragen.
- 5.1.3 Zu den in der Planzeichnung als Wirtschaftsweg („WW“), Bewirtschaftungsweg („BW“), Fuß- und Radweg („F+R“) sowie Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg („F+R+WW“) bezeichneten Flächen dürfen keine Zufahrten von bzw. zu den Baugrundstücken hergestellt werden.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Öffentlichen Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. mit Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 25 a + b BauGB)

- 6.1 Die Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter *Kapitel D* gesondert abgedruckt.

6.2 Entwicklung von Ausgleichsflächen

- 6.2.1 Die in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln: Das Versickerungs- und Retentionsbecken ist als Erdbecken naturnah auszugestalten. Nach der Bodenmodellierung erfolgt kein Oberbodenauftrag. Die Vegetation ist über eine weitestgehend freie Sukzession zu entwickeln. Die Pflegegänge zur Freihaltung des Beckens sind auf das wasserwirtschaftlich unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und nur in der Vegetationsruhe durchzuführen. Durch bedingtes Zulassen der natürlichen Sukzession ist standortgerechte Feuchtwegvegetation zu entwickeln und diese nur bei Bedarf zu mähen.

Die Errichtung von Wegen und sonstigen Befestigungen zur Durchführung erforderlicher Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen ist zulässig.

6.2.2 Die in der Planzeichnung mit **M2** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen am westlichen Plangebietsrand sind wie folgt zu entwickeln: Die auf den Flächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Insgesamt sind darüber hinaus 3 Walnussbäume (Hochstamm, Pflanzqualität Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind als Obstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (2-malige Mahd im Jahr, Baumschnitt ca. alle 2 - 3 Jahre).

6.2.3 Auf dem in der Planzeichnung mit **M3** gekennzeichneten Streifen entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets ist eine einreihige Hecke mit gebietsheimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen ist zulässig.

6.3 Begrünung der Baugrundstücke

6.3.1 Je angefangener 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens 1 Baum gemäß Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

6.4 Erhaltung von Bäumen

6.4.1 Die in der Planzeichnung gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen.

7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. 135 a BauGB)

7.1.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen wird ein Anteil von 34,6 % an den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsflächen und Sammelersatzmaßnahmen sowie an den, dem hier vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Flächen und Maßnahmen aus dem kommunalem Ökokonto (Gemarkung Insheim, Parzellen Nr. 2925/2, Nr. 3555/1, Nr. 4870, Nr. 4871, Nr. 4877 sowie Teilfläche Nr. 2286) als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.

7.1.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden:

- die auf den Privatgrundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen,
- sowie ein Anteil von 65,4 % an den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen als Sammelersatzmaßnahmen und
- ebenfalls ein Anteil von 65,4 % an den, dem hier vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Flächen und Maßnahmen aus dem kommunalem Ökokonto (Gemarkung Insheim, Parzellen Nr. 2925/2, Nr. 3555/1, Nr. 4870, Nr. 4871, Nr. 4877 sowie Teilfläche Nr. 2286) als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.

Die den Privatgrundstücken anteilig zugeschlagenen Sammelersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde Insheim auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.

8 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Lärmpegelbereiche

8.1.1 In den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzten Bereichen werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

8.2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109¹ „Schallschutz im Hochbau“

8.2.1 Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen ohne Sitzgelegenheit, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in DIN 4109, Tabelle 8 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

8.2.2 Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten ebenfalls die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8 (siehe nachfolgende Seite).

8.2.3 Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8 (siehe nachfolgende Seite) an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

¹ Die **DIN 4109** „Schallschutz im Hochbau“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim, Fachbereich 2: Bauen und Umwelt (Obere Hauptstraße 2, 76863 Herxheim) eingesehen werden.

8.2.4 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes $S_{(W+F)}$ zur Grundfläche des Raumes $S_{(G)}$ nach DIN 4109, Tabelle 9 zu erhöhen oder zu mindern.

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2
 $S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2 .

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_{(G)}$

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

- Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
- Mit heute üblichen, die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllenden Baumaterialien und Fenstern werden in der Regel die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II für Wohngebäude bzw. I, II und III für Büroräume erfüllt.
- Für Gebäude in zweiter Reihe kann eine lärmtechnisch günstigere Situation entstehen, wenn beispielsweise das Gebäude in großem Abstand zur vorderen Baugrenze errichtet wird. In diesen Fällen wird ein gesonderter schalltechnischer Nachweis empfohlen. Wenn nachgewiesen werden kann, dass an Außenbauteile und Fenster geringere Anforderungen zu stellen sind, können möglicherweise die Baukosten gesenkt werden.
- Die Anforderungen an das Gesamtschalldämm-Maß sind erfüllt, wenn der nach Flächenanteilen berechnete Mittelwert der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens das geforderte, resultierende Schalldämmmaß aufweist. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist im Einzelnen von der Raumgröße, -nutzung und -geometrie abhängig und kann daher auf der Ebene der Bauleitplanung nicht verbindlich angegeben werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei ausgebauten Dachgeschossen die Dachkonstruktion ebenfalls die jeweiligen Anforderungen, die aus dem Lärmpegelbereich resultieren, erfüllen muss.

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

9.1.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Hinweis: Die getroffene Festsetzung berechtigt den zuständigen Straßenbaulastträger unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen

gen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

10 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10.1 Regelungen zum Anbau an öffentliche Straßen und Schutzmaßnahmen (§§ 22 ff LStrG) gem. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz

10.1.1 Außerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt (gekennzeichnet durch den sog. „OD-Stein“) dürfen entlang der Kreisstraße K21, Hochbauten in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gleiches gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen, die gemäß § 24 LStrG Hochbauten und baulichen Anlagen gleichzusetzen sind.

Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen, die sich in einer Entfernung von bis zu 30 m entlang der Kreisstraße K21, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, befinden, bedürfen grundsätzlich ergänzend der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebs Mobilität Speyer. Gleiches gilt entsprechend für Werbeanlagen.

10.1.2 Bei den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Pflanzungen und Einfriedungen bis maximal 0,80 m Höhe, gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante, zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform und -neigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1.1 Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45°. Weiterhin sind zulässig einseitig geneigte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° und 20°.
- 1.1.2 Geneigte Dächer und gegeneinander versetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
- 1.1.3 Doppelhäuser sind,
- bei Ausbildung von Satteldächern und Walmdächern abweichend von der in der Nutzungsschablone festgelegten Spanne zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 35° auszuführen.
 - bei Ausbildung von gegeneinander versetzten Pultdächern abweichend von der in der Nutzungsschablone festgelegten Spanne zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 30° auszuführen.
 - bei Ausbildung von reinen Pultdächern zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 15° auszuführen.

Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppelhäuser kann unter Beibehaltung der Einheitlichkeit jeweils um 5° nach oben oder unten abgewichen werden.

- 1.1.4 Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.2 Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 1.2.1 Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Abstand eines Zwerchhauses zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen
- 1.2.2 Die Breite von Dachaufbauten (Dachgauben) darf einzeln nicht mehr als 1,50 m betragen. Mehrere Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen. Die Firsthöhe von Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.
- 1.2.3 Die Breite von Dacheinschnitten darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen. Der Abstand von Dacheinschnitten zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.
- 1.2.4 In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten und Dacheinschnitte einschließlich Zwerchhäuser max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

1.3 Materialien im Dachbereich

1.3.1 Eine Dacheindeckung von Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalmdächern ist nur mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen sowie als Gründach zulässig.

***Hinweis:** Auf die Festsetzung einer bestimmten Farbe zur Dacheindeckung wird verzichtet. Es wird jedoch empfohlen, rote bis rotbraune Farbtöne zu wählen.*

***Hinweis:** Zwar werden Extensivbegrünungen meist auf Flachdächern aufgebracht, sie sind jedoch genauso auf geneigten Dächern einsetzbar. Ab etwa 10° Neigung muss hierbei jedoch der Schichtaufbau an die veränderten Bedingungen angepasst werden; der derzeit technisch maximal mögliche Neigungswinkel beträgt 35°.*

1.3.2 Für Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 20° sind darüber hinaus auch Blecheindeckungen zulässig. Stark reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

1.3.3 Für Dachgauben und untergeordnete Teile der Dächer sind darüber hinaus auch nichtglänzende Aluminium-, Zinkblech- oder Kupfereindeckungen zulässig.

1.3.4 Des Weiteren sind - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung zulässig.

1.4 Fassadengestaltung

1.4.1 Zur Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Farben zulässig.

1.4.2 Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen sowie aus Kunst- oder Naturschiefer.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.1.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

3 Einfriedungen, Stützmauern und sonstige Mauern sowie deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Hinweis: Siehe hierzu auch Erläuterungsskizzen unter Punkt 20 in Kapitel C „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“.

3.1 Bezugspunkt von Grundstücksbegrenzungen und Stützmauern / Mauern

3.1.1 Bezugspunkt für an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksbegrenzungen (Stützmauern und Einfriedungen) ist die Oberkante des Fertigausbau der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

3.1.2 Bezugspunkt für nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksbegrenzungen (Stützmauern und Einfriedungen) ist der Schnittpunkt der Mauer mit der Geländeoberfläche.

- 3.1.3 Bezugspunkt für Stützmauern und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück ist der Schnittpunkt der Mauer mit der Geländeoberfläche.

3.2 Straßenseitige Grundstücksbegrenzungen

- 3.2.1 Straßenseitige Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) in Form von festen Sockeln oder Mauern sowie in Form von Mauern mit aufgesetzten Zäunen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m zulässig; in Form von Hecken und Zäunen bis 1,50 m Höhe.
- 3.2.2 Straßenseitige Stützmauern (Grundstücksbegrenzungen in Form von Mauern, die den beim Abfangen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erddruck auffangen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.
Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (insbesondere zum Schutz gegen unbeabsichtigtes Abstürzen) ist die ergänzende Errichtung einer max. 1,00 m hohen Umwehrung auf der Stützmauer zulässig.

3.3 Grundstücksbegrenzungen zu sonstigen seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken

- 3.3.1 Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) zu den seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken hin, die nicht dem Punkt 3.2 zugeordnet werden können, sind in Form von Zäunen bis 1,50 m Höhe zulässig und in Form von festen Sockeln oder Mauern sowie in Form von Mauern mit aufgesetzten Zäunen in den einzelnen Baugebieten A, B, C und D wie folgt zulässig:
- in den Bereichen A und C:
 - zu seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken: bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m.
 - zu rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken: bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m.
 - im Bereich B:
 - zu seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken: bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m.
 - zu rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken: bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m.
 - im Bereich D:
 - zu seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken: bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m.
 - zu rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken: bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,75 m.
- 3.3.2 Stützmauern (Grundstücksbegrenzungen in Form von Mauern, die den beim Abfangen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erddruck auffangen) zu den seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken hin, die nicht dem Punkt 3.2 zugeordnet werden können, sind in den einzelnen Baugebieten A, B, C und D wie folgt zulässig:
- in den Bereichen A und C:
 - zu seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken: bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m.

- zu rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken: bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m.
- im Bereich B:
 - zu seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken: bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m.
 - zu rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken: bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m.
- im Bereich D:
 - zu seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken: bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m.
 - zu rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken: bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,75 m.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (insbesondere zum Schutz gegen unbeabsichtigtes Abstürzen) ist, soweit erforderlich, die ergänzende Errichtung einer max. 1,00 m hohen Umwehrung auf der Stützmauer zulässig.

3.4 Stützmauern und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück

3.4.1 Stützmauern (d.h. Mauern, die dem Abfangen von bergseitig anfallendem Erddruck dienen) und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück

- sind jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m untereinander einhalten,
- sind auf die jeweils maximal zulässige Gesamthöhe der Grundstückseinfriedung anzurechnen, wenn sie in einem Abstand von weniger als 1,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

3.4.2 Beträgt der Abstand zwischen Grundstückseinfriedung und Stützmauer/sonstige Mauer auf dem Baugrundstück bzw. der Abstand zwischen zwei Stützmauern/sonstige Mauern auf dem Baugrundstück 1,00 m oder weniger, dann ist die zwischen den beiden Mauern befindliche Fläche mit Gehölzen zu begrünen (geeignete Pflanzen siehe hierzu Punkt 2 in Kapitel D).

Hinweis: Im Grundbuch ist im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 2170/21, 2170/22 und 2170/23 gegenwärtig eine temporäre Grunddienstbarkeit zur Leitungsführung einer Drainageleitung eingetragen. Die temporäre Grunddienstbarkeit gilt bis zur baulichen Realisierung des 2. Bauabschnittes des Baugebietes „Ober den Baumäckern“.

Die Grunddienstbarkeit besagt, dass direkt über der Trasse keine Gehölze gepflanzt werden dürfen. Eine Überbauung ist hingegen möglich, soweit die Drainageleitung einschließlich Sickerpackung nicht beeinträchtigt wird.

3.5 Materialwahl für Grundstücksbegrenzungen, Umwehrungen sowie Stützmauern und Mauern auf einem Baugrundstück

3.5.1 Grundstücksbegrenzungen in Form von festen Sockeln oder Mauern, in Form von Mauern mit aufgesetzten Zäunen oder als Stützmauern sowie Stützmauern und sonstige Mauern auf dem Baugrundstück sind zulässig als:

- Natursteinmauern und/oder als Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe).
 - gemauerte Wände, sofern sie nicht als Natursteinmauern ausgeführt werden, sofern sie gestrichen, verputzt oder mit Naturstein verblendet werden.
 - Mauerscheiben- und Winkelstützmauerelemente (z.B. sog. Stuttgarter Mauerscheibe) und in Palisadenform.
- 3.5.2 Als Einfriedung sind darüber hinaus auch Holzzäune und / oder Schnitthecken zulässig. Ebenfalls zulässig sind Metallgitter- sowie Maschendrahtzäune, jedoch nur in Verbindung mit einer Vor- oder Hinterpflanzung („lebende Hecke“).
- 3.5.3 Umwehrungen auf Stützmauern, die gleichzeitig Grundstücksbegrenzungen darstellen, sind ausschließlich in Form von Zäunen / Geländern zulässig.

4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 4.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 4.1.2 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig.
- 4.1.3 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig

5 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 5.1.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2 Freiflächen- und Bepflanzungsplan

- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

3 Hinweise zur Baugenehmigung

- Zum Nachweis der Einhaltung der Höhenfestsetzungen ist mit einem Baugesuch ein Höhenschnitt durch das Baugrundstück vorzulegen, in dem neben der geplanten Höhenlage des Baukörpers, die randlichen Höhenpunkte zur Ermittlung der Line des gemittelten Geländes auch der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen nachvollziehbar dargelegt wird.

4 Hinweise zur Baugrunduntersuchung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist daraufhin, dass bei Bauvorhaben in Hanglagen die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden sollte. Informationen hierzu sind auch auf der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau unter http://www.lgb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html und <http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html> zu finden.

5 Hinweise zur Errichtung einer Doppelhaushälfte

- In Hinblick auf mögliche Freistellungsverfahren gem. § 67 LBauO weist die Untere Bauaufsichtsbehörde darauf hin, dass für die Errichtung einer Doppelhaushälfte nach den Bestimmungen der Landesbauordnung eine Anbauverpflichtung per Baulast für das benachbarte Grundstück gefordert wird.

6 Hinweise zu Bergbau / Altbergbau und Bergbauberechtigungen

- Die Prüfung der Planunterlagen durch das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ergab, dass im Bereich des Bebauungsplans „Ober den Baumäckern“ kein Altbergbau dokumentiert ist.

- Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb verschiedener bergbaurechtlicher Erlaubnis- bzw. Bewilligungsfelder. Zu berücksichtigende diesbezügliche Bohrungen oder Anlagen befinden sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans (04/2013):
 - Erlaubnisfeld „Herxheimweyher“: Aufsuchungserlaubnis für Kohlenwasserstoffe. Inhaberin der Bergbauberechtigung ist die Palatina GeoCon GmbH & Co. KG (Siemensstraße 18, 67346 Speyer)
 - Erlaubnisfeld „Herxheim“: Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme und Sole. Inhaberin der Bergbauberechtigung ist die HotRock Holding GmbH (Erbprinzenstraße 27, 76133 Karlsruhe)
 - Bewilligungsfeld „Insheim“: Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme. Inhaberin der Bergbauberechtigung ist die Pfalzwerke geofuture GmbH (Kurfürstenstraße 29, 67061 Ludwigshafen).

7 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			Maß der Mehr-
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		höhe größeren
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		Abstand als 0,75 m

8 Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Insheim noch bei der Verbandsgemeinde Herxheim bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße, umgehend zu informieren.

9 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden

vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

10 Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser / Oberflächenwasserabfluss

- Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) einschließlich des Dachflächenwassers auf den Grundstücken z.B. in Zisternen zurückzuhalten und einer Wiederverwendung z.B. zur Gartenbewässerung zuzuführen.

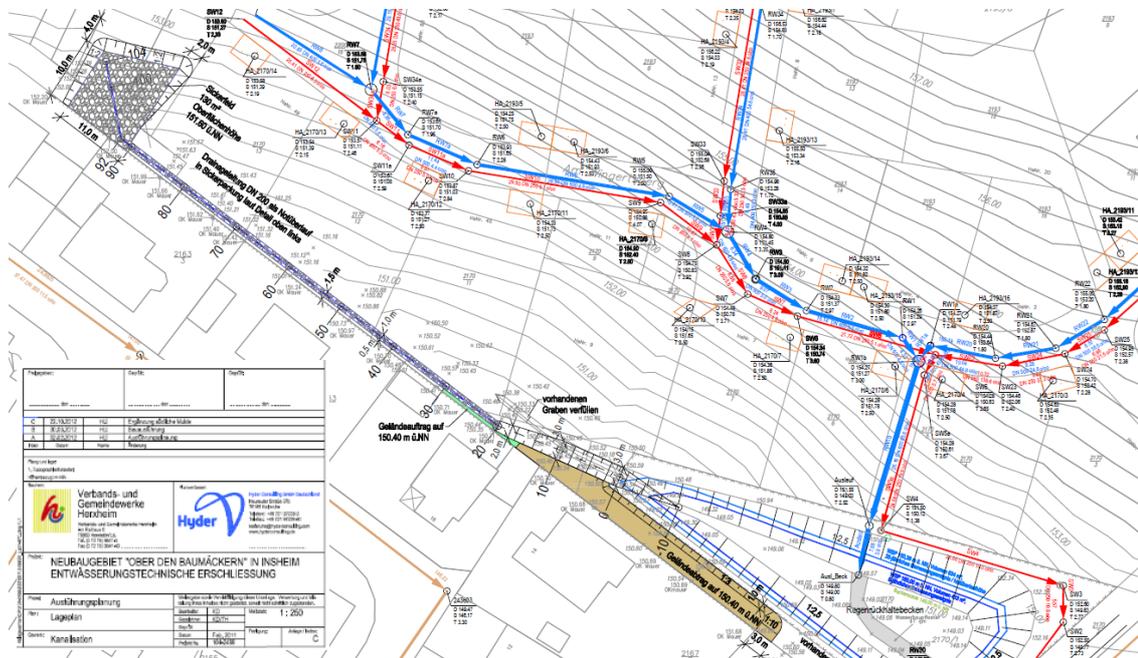
In diesem Zusammenhang sollten Dach- und Fassadenflächen nicht mit unbeschichteten Metallen versehen werden. Gemäß dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist für Niederschlagswasser, zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das u.a. von unbeschichteten kupfer- und zinkgedeckten Flächen, die größer als 50 qm sind, abfließt, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

- Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.
- Die Grundstücksgestaltung hat derart zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigung „Dritter“ durch den veränderten Oberflächenwasserabfluss erfolgen kann.

11 Hinweise zur Ableitung des Außengebietswassers

- Um eine Beeinträchtigung des Neubaugebiets durch einen Oberflächenabfluss der nördlich des Planungsgebietes liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auszuschließen wurde im Auftrag der Gemeinde Insheim durch die Hyder Consulting GmbH (Karlsruhe) eine Grundkonzeption zur Außengebietsentwässerung erarbeitet. Diese sieht folgendermaßen aus:
 - Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems entlang des gesamten nördlichen Planungsgebietsrandes sowie Anschluss des Mulden-Rigolen-Systems über einen Notüberlauf an das Regenwasserkanalnetz im Plangebiet.
 - Da das Baugebiet in zwei Bauabschnitten realisiert werden soll, kann jedoch, unter der Voraussetzung, dass das Gelände des 2. Bauabschnittes bis zur Realisierung unverändert bleibt, das zur Ableitung des Außengebietswassers erforderliche Mulden-Rigolen-System nur für die Ausdehnung des 1. Bauabschnitts am nördlichen Plangebietsrand ausgeführt werden.
 - Um in diesem Zusammenhang eine potenzielle Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung zu vermeiden, ist, solange der 2. Bauabschnitt noch nicht realisiert ist, am südwestlichen Plangebietsrand vom Geländetiefpunkt in Richtung Westen, gemäß der Planungskonzeption des Büros Hyder Consulting GmbH (Karlsruhe) (siehe auch nachfolgende Abbildung) eine rund 1,00 m breite Leitungstrasse zwecks Errichtung einer Sickerpackung mit Drainageleitung vorzuhalten. Am Ende dieser Trasse ist die temporäre Anlage eines rund 130

qm großen Sickerbeckens vorgesehen, um sicherzustellen, dass die Maßnahme hydraulisch in der Lage ist, das anfallende Oberflächenwasser schadlos abzuleiten.



gen. Näheres regelt die DIN 1988 und DIN 1989. Nicht-Trinkwasseranlagen sind farblich und schriftlich zu kennzeichnen.

13 Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung

- Aufgrund der bestehenden Geländeneigung kann im Einzelfall vom Entsorgungsträger eine Entwässerung im freien Gefälle nicht mehr gewährleistet werden. Daher wird empfohlen, u.a. zur Festlegung der Hausanschlusshöhen, bereits bei der Vorplanung der Gebäude Kontakt mit den Verbandsgemeindewerken Herxheim, als zuständigen Entsorgungsträger, aufzunehmen.

14 Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebiets wurden bei der Anlage der Erschließungstrassen Gräber eines fränkischen Friedhofes festgestellt, die in einer darauf folgenden archäologischen Ausgrabung untersucht, dokumentiert und die Funde geborgen wurden. Im westlichen und nordwestlichen Teil des Baugebietes wurde auf eine Ausgrabung verzichtet, da nach Ausweis der Fundstellen in den bereits abgeschobenen Trassen hier keine weiteren Gräber zu erwarten waren. Es ist aber nicht gänzlich auszuschließen, dass „Ausreißergräber“, die nicht direkt im zentralen Bereich des Gräberfeldes angelegt wurden, auch noch in Bereichen auftauchen, die in bisher nicht archäologisch untersuchten Flächen liegen.

- Da somit nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Erdbewegungen weitere Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten generell frühzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.

Die Direktion Landesarchäologie weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, wird die Direktion Landesarchäologie die aufgefundenen Spuren/Funde so zügig wie möglich und ohne den Baufortgang mehr als unbedingt notwendig zu stören, dokumentieren, bzw. ggf. vorhandene Funde bergen; einen längerfristigen Baustopp schließt sie bereits im Vorfeld aus.

- Vor diesem Hintergrund ist die Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer für die Durchführung von Bauarbeiten an die Übernahme nachfolgender Punkte in die Bauausführungspläne gebunden:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten (z.B. für Erschließungsmaßnahmen, für die Anlage der Kellergrube, aber auch für sonstige Bodeneingriffe) hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bau-träger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010, GVBl. S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

15 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1988, die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 zu beachten.
Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim erfragt werden.
- Die Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH bittet darum,
 - dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, dem Bereich „Projektierung und Baubegleitung“ in Kaiserslautern, (Pirmasenser Straße 65, 67655 Kaiserslautern, Telefon 0631/ 2073270) schriftlich angezeigt werden.
 - in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorgesehen werden.

16 Hinweise zu verkehrlichen Rahmenbedingungen

- Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen sowohl der Kreisstraße K21, als auch der Landesstraße L543 kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt wird.
- Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der K21 darf nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Insbesondere ist die Standsicherheit der Böschung parallel der Kreisstraße jederzeit sicherzustellen.

- Das Lichtraumprofil der Kreisstraße ist freizuhalten.
- Die Ausführungsplanung der gebietsinternen Erschließung ist grundsätzlich mit der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim, Fachbereich 3 (Bürgerdienste), hier: Straßenverkehrsbehörde, abzustimmen, um frühzeitig verkehrsrechtlich bedenkliche Details ausschließen zu können.
- Die Deutsche Bahn AG weist daraufhin, dass durch den Eisenbahnbetrieb der DB-Strecke 3433 „Neustadt-Kapweyer“ sowie erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) entstehen können.

17 Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 02/2008) erstellt. Die Karte enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.
Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im gesamten Gemeindegebiet der Ortsge-
meinde Insheim mit einem lokal erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Bec-
querel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) über einzelnen Gesteinshorizonten zu
rechnen.
Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher orientierende Radon-
messungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten
des Bauplatzes. Die Ergebnisse können dem Bauplaner / Bauherren dann als In-
formation dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu
berücksichtigen ist. Sollten Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter
Bodenluft festgestellt werden, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu
treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum,
dass ihm Ergebnisse von Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in ano-
nymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz
genutzt werden können.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Stu-
dien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeit-
messungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind, um aussagefähige Messergeb-
nisse zu erzielen. Kurzzeitmessungen sind nicht geeignet, da die Menge des aus
dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Da-
für sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschlä-
ge oder Temperatur verantwortlich.
Es wird zudem empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren
Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber
in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbü-
ro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
 - Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Krite-
rien,
 - radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei
bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
 - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten
zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren
jährlichen Radonverfügbarkeit,
 - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung
der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und
Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten
und Radonsanierungen können auch dem Radonhandbuch des Bundesamtes für
Strahlenschutz entnommen werden.

18 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- Die Ausgestaltung des Mulden-Rigolen-Systems sowie des Versickerungs- und Re-
tentionsbeckens bleibt der technischen Ausführungsplanung in Abstimmung mit der
Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft,

Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt a. d. Weinstraße, vorbehalten.

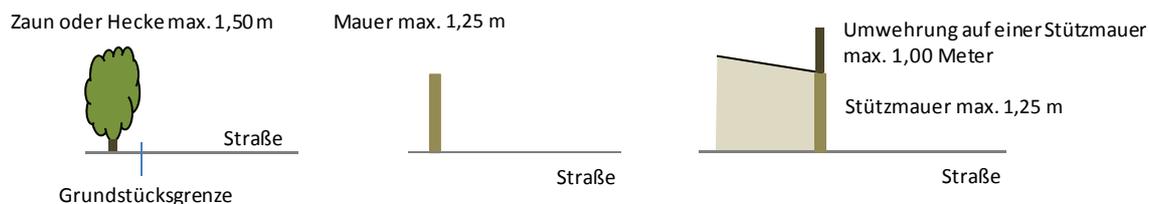
- Die Errichtung der Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen bedarf der Durchführung eines separaten Genehmigungsverfahrens nach dem Wasserrecht.

19 Mobilfunksendemast

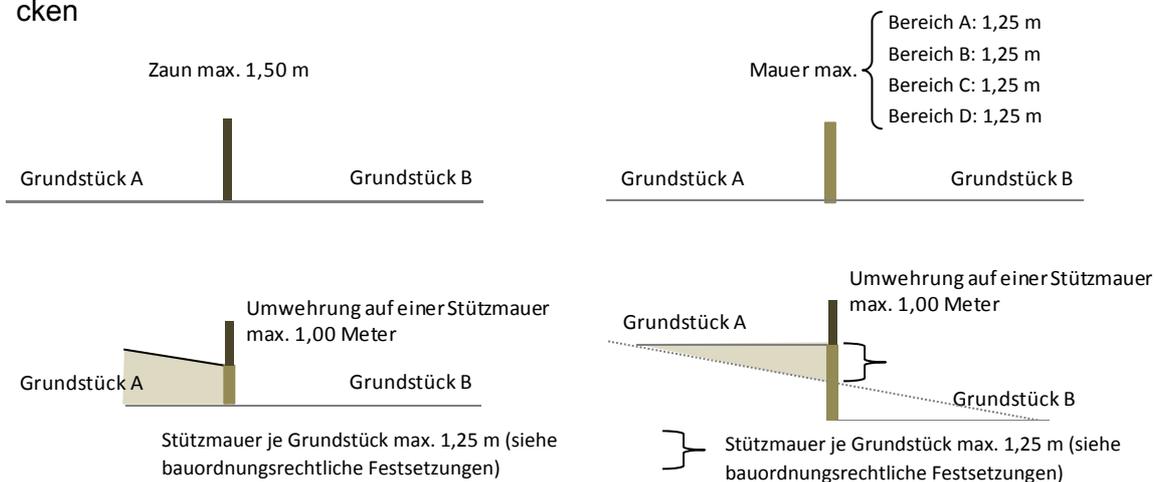
- Rund 200 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Stahlgittermast der Deutschen Telekom, der von den nachfolgend aufgeführten Mobilfunknetzbetreibern genutzt wird (Stand 05/2010):
 - T-Mobile (Standortbezeichnung / Standort-ID: Insheim P02 / SY1466)
 - Vodafone (Standortbezeichnung / Standort-ID: SXBE16 / 2870)
 - e-plus (Standortbezeichnung / Standort-ID: 1870-2001)
 - O2 (Standortbezeichnung / Standort-ID: 407300904 / 476991528)

20 Hinweise zur Errichtung von Grundstücksbegrenzungen, Umwehrungen sowie Stützmauern und Mauern auf einem Baugrundstück

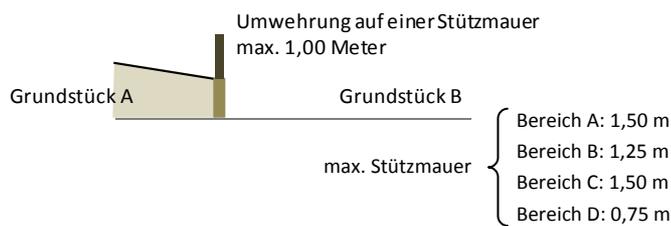
- straßenseitige Grundstücksbegrenzungen



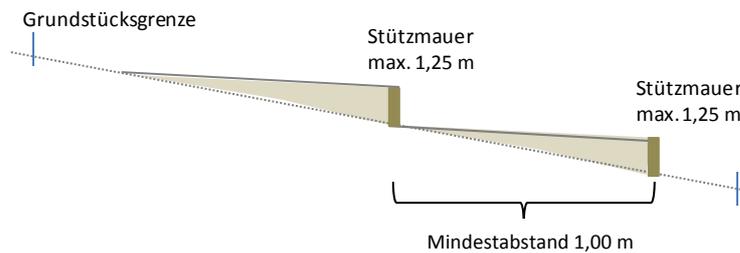
- Grundstücksbegrenzungen zu sonstigen seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken



- Grundstücksbegrenzungen zu sonstigen rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken



- Stützmauern und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück



D ARTENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 qm zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47 LNRG) ist zu achten.

1 Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanooides	Spitz-Ahorn
Juglans regia	Walnuss	Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraister	Wildbirne	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus torminalis	Elsbeere

2 Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose		