

**Gemeinde Insheim**

**Bebauungsplan  
"Östlich der Gartenstraße"  
2. Änderung im Verfahren nach  
§ 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER**

**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) 36 158-0  
TELEFAX: (0631) 36 158-22  
E-MAIL: buero@bbp-kl.de  
INTERNET: www.bbp-kl.de

**Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zur Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan "Östlich der Gartenstraße" und zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Östlich der Gartenstraße" zu verstehen.**

## **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1. Planungsanlass, Erläuterung und Begründung der Planänderungen**

Der Bebauungsplan "Östlich der Gartenstraße – 1. Änderung" der Gemeinde Insheim ist bereits seit den 90er Jahren rechtskräftig und bereits weitestgehend vollzogen. In dem mit Nutzungsschablone A in diesem Plan ausgewiesenen Teilbereich befinden sich noch vier bislang unbebaute Grundstücke. Für den Teilbereich mit Nutzungsschablone A schreiben die gültigen Bebauungsplan-Festsetzungen eine Bebauung mit max. I Vollgeschoss, GRZ 0,3 und GFZ 0,5 vor. Die zulässige Traufhöhe ist begrenzt auf 4,5 m bei ausschließlicher Zulässigkeit von Satteldächern mit 38 bis 50° Dachneigung.

Für eines dieser Baugrundstücke liegt eine Bauvoranfrage vor, die in einigen Punkten von den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans abweicht. Der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 2256/6 beabsichtigt, an Stelle eines Satteldachs ein Gebäude mit flacher geneigtem Zeltdach und dafür mit einer höheren Traufhöhe zu errichten, wodurch sich zwei Vollgeschosse im Sinne der LBauO ergeben. Vom möglichen Bauvolumen her sind beide Bauformen (steil geneigtes Satteldach oder flach geneigtes Zeltdach mit höherer Traufhöhe) in ihrer Größenordnung vergleichbar.

Die beantragte Bauweise mit II Vollgeschossen erlaubt eine wirtschaftlichere und ökologischere Bauweise, da durch die komplette Nutzbarkeit der Obergeschoss-Flächen kompakter gebaut werden kann. Das Verhältnis von Wohnfläche zu Außenfläche kann durch die II-Geschossigkeit verbessert werden, was zu einer Einsparung von Energie führt. Im angrenzenden Teilbereich mit Nutzungsschablone B sind bereits teilweise II-geschossige Gebäude vorhanden und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auch zulässig.

Das in der Bauvoranfrage beschriebene Vorhaben entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Insheim, ist aber vom derzeit geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt.

Nach dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung insbesondere auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Es ist Pflichtaufgabe der Gemeinde, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung artikulieren sich hierbei über die Nachfrage. Die Gemeinde Insheim ist bemüht, den Ansprüchen an zeitgemäßes Bauen zu erfüllen und hat daher

beschlossen, den Bebauungsplan im Teilbereich mit Nutzungsschablone A zu ändern. Die Gemeinde geht mit dieser Bebauungsplan-Änderung auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein.

Im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens sollen die Festsetzungen für den Teilbereich mit Nutzungsschablone derart angepasst werden, dass alternativ zu den derzeit gegebenen Zulässigkeiten auch die Errichtung von Gebäuden mit Zeltdach und II Vollgeschossen möglich wird.

Im einzelnen werden im Rahmen der Planänderung folgende neue Festsetzungen **für das Teilgebiet mit Nutzungsschablone A** vorgesehen.

- Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I auf II
- Entsprechende Erhöhung der GFZ von 0,5 auf 0,6 unter Beibehaltung der bisherigen GRZ von 0,3
- Ergänzende Zulässigkeit von Zeltdächern mit einer Neigung von 15 und 25°.
- Zulässigkeit einer Traufhöhe von 6,50 m bei Errichtung von Zeltdächern.
- Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind nur bei Errichtung von Satteldächern einzuhalten.

Ergänzend werden im Zuge der Planänderung einige kleinere redaktionelle Änderungen und Korrekturen vorgenommen. So werden beispielsweise die Festsetzungen zur zulässigen Traufhöhe nicht mehr unter "Höhenlage baulicher Anlagen", sondern unter "Maß der baulichen Nutzung" aufgeführt. Die untere Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird konkretisiert. Die Rechtsgrundlage der Festsetzungen für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten Änderung der LBauO korrigiert und die Nummerierung der einzelnen Festsetzungen wird angepasst.

Alle sonstigen Festsetzungen bleiben gegenüber der bislang rechtskräftigen Planfassung unverändert und werden in den vorliegenden Bebauungsplans "Östlich der Gartenstraße – 2. Änderung" übernommen.

## **2 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Plangebiet umfasst bereits bestehende, innerörtliche Bau- und Nutzungsstrukturen. Die vorliegende Bauleitplanung schafft durch die Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung lediglich geringfügige Änderungen gegenüber den bereits bisher gegebenen planungsrechtlichen Zulässigkeiten.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt weit unterhalb des Schwellenwerts, ab dem nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 eine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB durchzuführen ist. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Gemeinde Insheim kommt daher zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Gemeinde Insheim verzichtet aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen auf die Durchführung einer Umweltprüfung.

### 3 Landespflegerische Auswirkungen der Planänderungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Die mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe gelten damit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Da die zulässige GRZ nicht verändert wird, haben die unter Punkt 1 aufgeführten Planänderungen keine Auswirkungen auf die landespflegerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, so dass abwägungserhebliche Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt werden.

Erstellt im Auftrag der  
Gemeinde Insheim  
durch Bachtler-Böhme+Partner  
Kaiserslautern

Für die Ortsgemeinde Insheim:  
Insheim, den .....2. Juli 2000....



*Bercaloff*  
.....  
(Ortsbürgermeister)