

Begründung gem. 34 Abs. 4 Satz 5 und § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsanlaß

Auf der Ostseite der Rohrbacher Straße in Insheim befindet sich zwischen dem Anwesen Rohrbacher Straße 12 und der Gemarkungsgrenze Rohrbach noch ein unbebautes Grundstück mit den Plannummern 902 und 903.

Die beiden Grundstücke liegen im Außenbereich der Ortsgemeinde Insheim. Für die westlichen Teile dieser Grundstücke liegt eine Voranfrage zur Überbauung vor. Der geplante Baukörper erstreckt sich nach Osten hin nicht weiter als die nördlich davon bereits bestehende Bebauung. Ein Nebengebäude, in welchem eine Garage sowie Abstellräume für Geräte, Kinderwagen und Fahrräder untergebracht werden sollen, soll als eingeschossiges Gebäude mit 2 steilen Satteldächern zwischen Hauptbaukörper und Rohrbacher Straße errichtet werden und die Bebauung des daneben stehenden eingeschossigen Fachwerkhauses aufnehmen. Das geplante Zurücksetzen des Hauptbaukörpers gegenüber der Rohrbacher Straße gewährleistet, dass die derzeitigen Bestandsgebäude im Norden nach wie vor die Ortseinfahrt gestalterisch dominieren.

Aus ortsgestalterischer Sicht bestehen hiergegen keine Bedenken. Der Gemeinderat der Gemeinde Insheim hat daher in seiner Sitzung am 22.02.2000 beschlossen, die in der beigelegten Planzeichnung der Satzung festgesetzte Außenbereichsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und damit Baurecht zu schaffen.

Zusätzlich zur Ergänzungssatzung sollen durch die in den Satzungstext aufgenommene Klarstellungssatzung in diesem Bereich die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gegenüber dem Außenbereich nach § 35 BauGB festgelegt werden.

2. Bestandssituation im Plangebiet

Die zwei betroffenen Parzellen sind Teil der Reblandnutzung, die sich hier am südlichen Ortsrand bis an die Bebauung heranzieht. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren die Rebstöcke auf der nördlichen Parzelle gerodet. Die zwei Parzellen werden durch eine Böschung von ca. 1,5 Höhe geteilt. Die Böschung ist mit einer Ruderalflur und einer kleinen Gehölzgruppe bewachsen.

3. Erläuterung der Planung

In Anlehnung an die angrenzende, das Ergänzungsgebiet prägende Bebauung und Nutzung wird in der Satzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Aus dem

Gemeinde Insheim
Ergänzungs – und Klarstellungssatzung "Rohrbacher Straße" sowie Satzung über die Genehmigungspflichtigkeit von Grundstücksteilungen

im Mischgebiet zulässigen Nutzungskatalog nach § 6 BauNVO werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an dieser exponierten Stellung am Ortseingang städtebaulich nicht erwünscht.

Zur Gewährleistung einer orts- und landschaftsbildgerechten Höhenentwicklung wird die Zahl der Vollgeschosse der Neubebauung auf max. 2 begrenzt. Nebenanlagen und Garagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen auch auf den Flächen zwischen Rohrbacher Straße und straßenseitiger Baugrenze zulässig, hier jedoch max. 1-geschossig sowie ebenfalls mit einer Dachgestaltung als Satteldach. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die relativ niedrigen Bestandsgebäude im Norden weiterhin gestalterisch die Ortseinfahrt dominieren.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 überschreitet die in § 17 BauNVO angegebene Obergrenze nicht. Entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von max. 2 wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Dachgestaltung mit ausschließlich Satteldächern und einer roten Ziegeldeckung entspricht der ortstypischen und angrenzend bereits vorhandenen Formen- und Farbensprache und dem Anliegen, auch mit der Neubebauung ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Ortseinganges Insheim zu gewährleisten.

In Übereinstimmung mit dem Landeswassergesetz soll sichergestellt werden, dass das Niederschlagswassers im Plangebiet verdunsten oder versickert werden soll. Daher wurde eine Festsetzung in die Satzung aufgenommen, wonach das Regenwasser auf dem Baugrundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen ist

Um Grundstücksteilungen zu vermeiden, die mit den Festsetzungen der vorliegenden Satzung oder mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wären, wird gemäß § 19 BauGB festgesetzt, daß die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Aufgrund der Lage direkt an der Kreisstraße K 21 hat das Straßen- und Verkehrsamt Speyer an die künftige Bebauung und die Erschließung von der K 21 aus einige Auflagen geknüpft. Diese Auflagen wurden als Hinweise in den Satzungstext aufgenommen und sind bei der Realisierung zu beachten.

4. Berücksichtigung landespflegerischer Belange

Die vorgesehene Errichtung eines Doppelhauses mit Nebenanlagen kann unter Berücksichtigung der im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführten Maßnahmen als umweltverträglich angesehen werden.

Wesentlich ist die Einbindung der neuen Gebäude in das Ortsbild durch entsprechende Form, Materialwahl und landschaftstypische Gestaltung der Freiflächen. Die Maßnahmenvorschläge des landespflegerischen Planungsbeitrages wurden als

Gemeinde Insheim
Ergänzungs – und Klarstellungssatzung "Rohrbacher Straße" sowie Satzung über die Genehmigungspflichtigkeit von Grundstücksteilungen

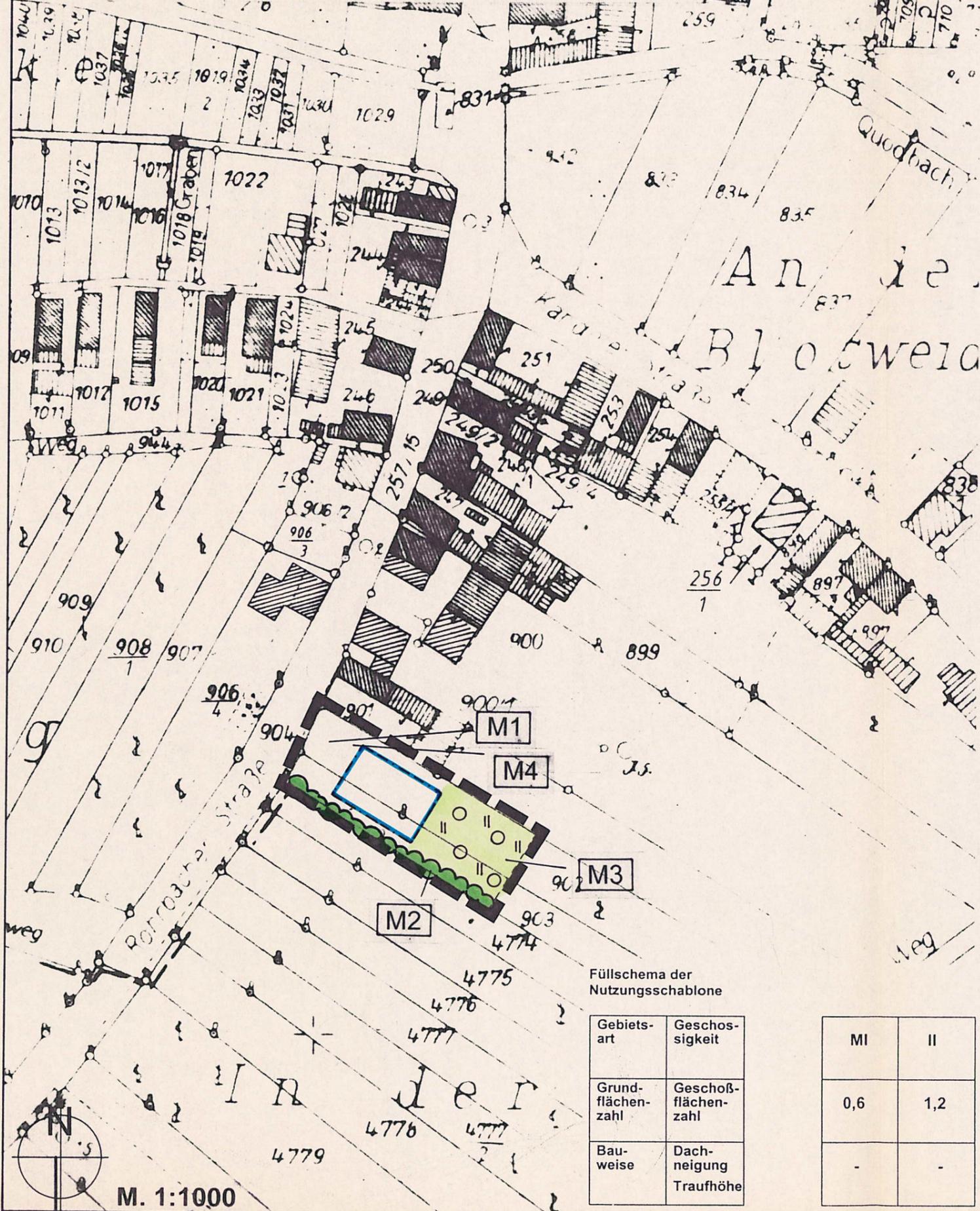
verbindliche textliche Festsetzungen in den Satzungstext übernommen. Mit diesen Maßnahmen kann eine Kompensation der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe erreicht werden. /

Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Insheim

durch
Bachtler•Böhme+Partner
Kaiserslautern, 07.06.2000

GEMEINDE INSHEIM „ROHRBACHER STRASSE“

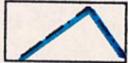
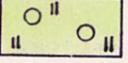
Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

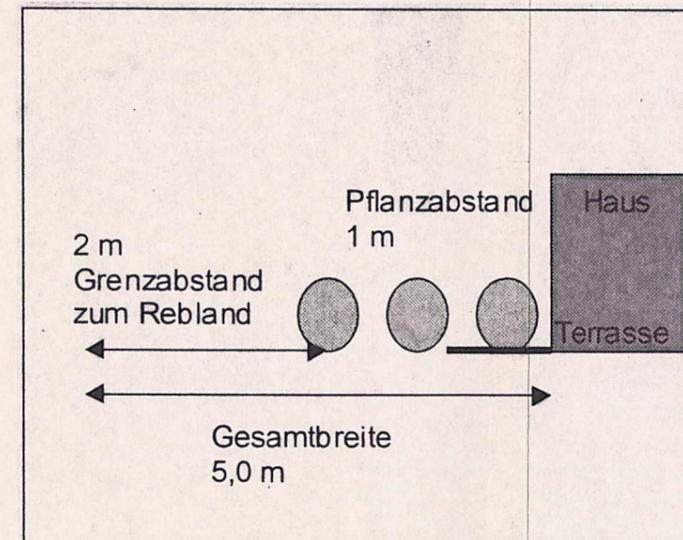


LANDESPFLERISCHER PLANUNGSBEITRAG LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN

- M1: Verwendung von wasserdurchlässigen für Zufahrt und Hof
- M2: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke
- M3: Umwandlung der ehemaligen Reblandfläche in eine Obstwiese. Pflanzung von 4 Obsthochstämmen
- M4: Fassadenbegrünung der Nebenanlagen

PLANUNG

-  Baugrenze
-  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
-  Pflanzung einer Hecke
-  Entwicklung einer Obstwiese



Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	Geschosigkeit	MI	II
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	0,6	1,2
Bauweise	Dachneigung Traufhöhe	-	-

STADTPLANUNG • LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

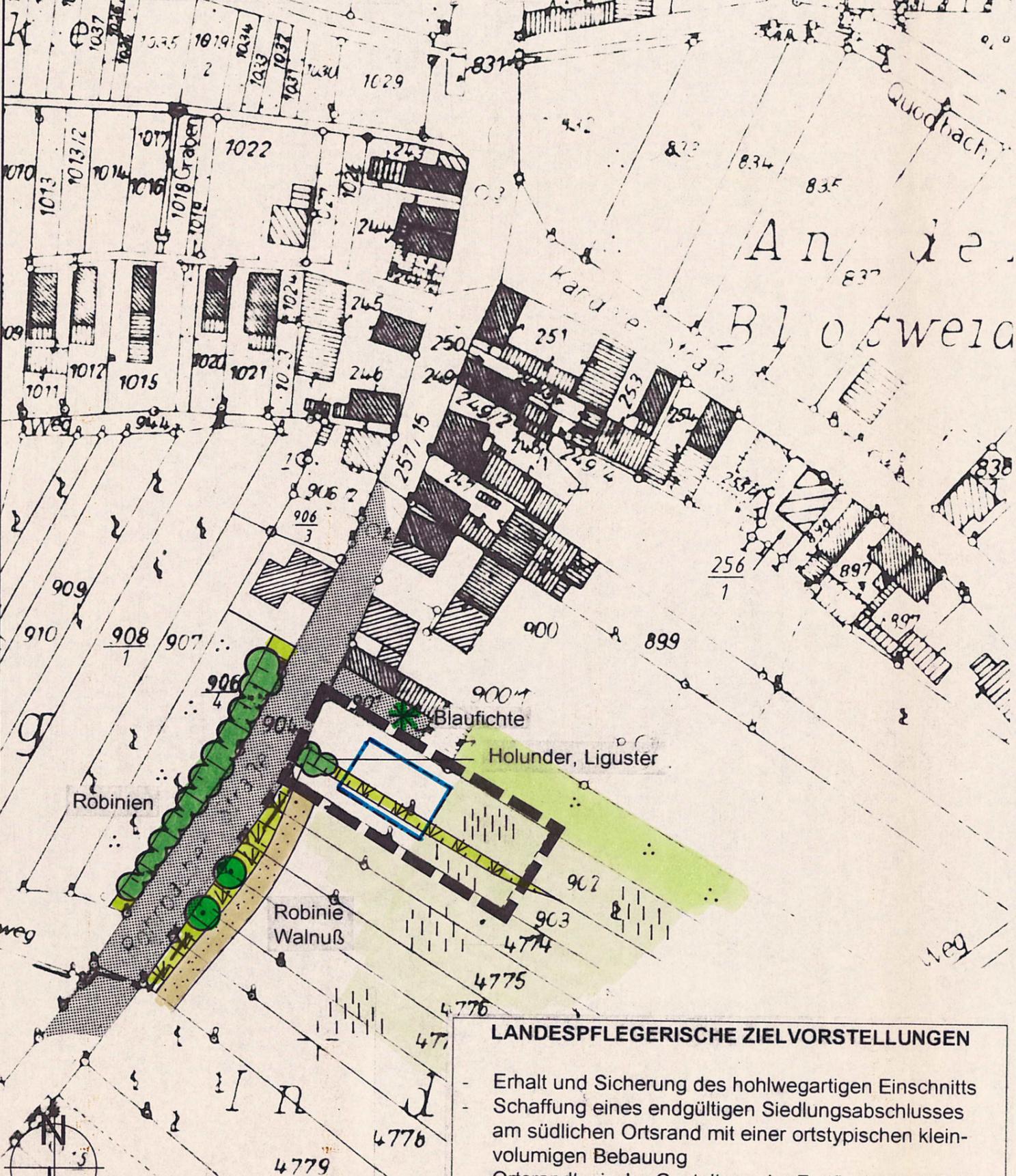
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 64035
TELEFAX (0631) 63306

BACHTLER
BÖHME +
PARTNER

M. 1:1000

GEMEINDE INSHEIM „ROHRBACHER STRASSE“

Ergänzungs- und Klarstellungssatzung
nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB



LANDESPFLERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

- Erhalt und Sicherung des hohlwegartigen Einschnitts
- Schaffung eines endgültigen Siedlungsabschlusses am südlichen Ortsrand mit einer ortstypischen klein-volumigen Bebauung
- Ortsrandtypische Gestaltung der Freiflächen als Obstgärten

LANDESPFLERISCHER PLANUNGSBEITRAG BESTAND UND LANDESPFLERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

BESTAND

- Strasse, Weg, Hof (asphaltiert)
- Wohn-/Nebengebäude
- Nutzgarten
- Laub-/ Nadelbaum
- Hecke / Gebüsch
- Rebland
- Ruderalflur
- Grasweg
- Böschung

PLANUNG

- Baugrenze
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

GEMEINDE INSHEIM "ROHRBACHER STRASSE"

ERGÄNZUNGS- UND KLARSTELLUNGSSATZUNG
NACH § 34 ABS. 4 S. 1 NR. 1 UND 3 BAUGB

STADTPLANUNG • LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 64035
TELEFAX (0631) 63306

BACHTLER
BÖHME +
PARTNER

Juni 2000

M. 1:1000

GEMEINDE INSHEIM

ERGÄNZUNGS- UND KLARSTELLUNGSSATZUNG „ROHRBACHER STRASSE“

Landespflegerischer Planungsbeitrag

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

Bruchstrasse 5
67655 Kaiserslautern
Telefon (0631) 64035
Telefax (0631) 63306
e-mail
BBP.Kaiserslautern@t-online.de

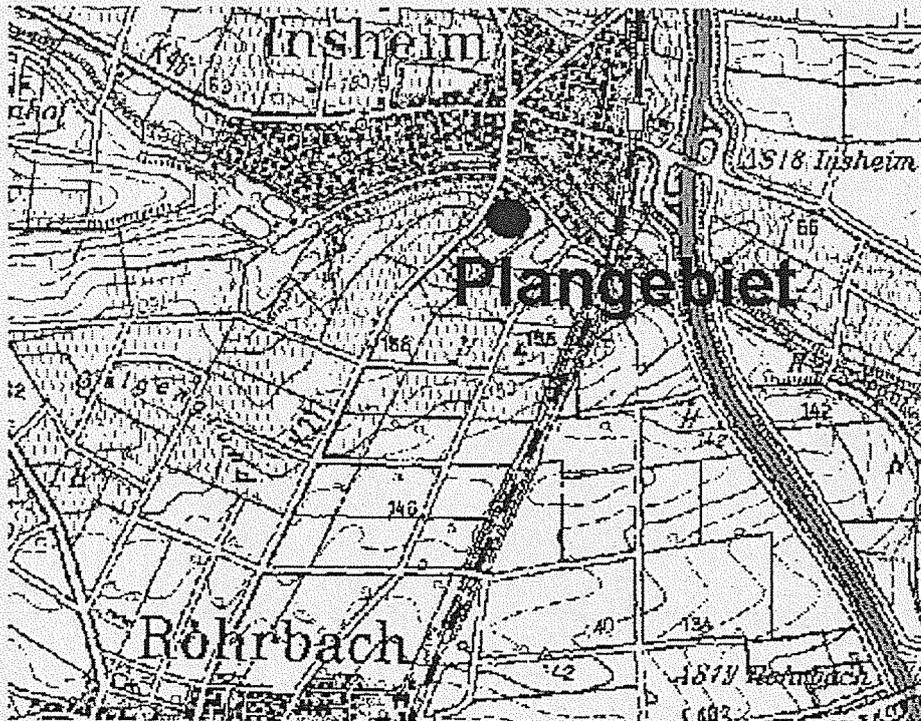
1	Einleitung	2
1.1	Beschreibung des Planungsvorhabens	2
1.2	Rechtliche Grundlagen	2
2	Planerische Vorgaben und Grundlagen	2
2.1	Flächennutzungsplanung / Landschaftsplanung	2
	Beschreibung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	3
3.1	Beschreibung der Biotoptypen im engeren Plangebiet:	3
3.2	Beschreibung der Biotoptypen im weiteren Umfeld des Plangebietes:	4
3.3	Orts- und Landschaftsbild	4
4	Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	4
4.1	Bedeutung der kartierten Flächen für den Naturhaushalt	4
4.2	Bedeutung der kartierten Flächen für das Orts- und Landschaftsbild	4
4.3	Status-Quo-Prognose	4
5	Zielvorstellungen für Naturschutz und Landespflege	5
6	Beschreibung der Planungsabsicht und daraus resultierende Konflikte mit den Zielen des Naturschutzes und des Landschaftsbilds	5
7	Landespflegerische Massnahmen	5
8	Fazit, Zusammenfassung	7
9	Anlagen	7
10	Aufstellungsvermerk	7

1 Einleitung

1.1 Beschreibung des Planungsvorhabens

In der Ortsgemeinde Insheim ist die Bebauung der Grundstücke mit den Flurnummern 902 und 903 in der Rohrbacher Strasse geplant. Geplant ist die Errichtung von zwei zweigeschossigen Wohnhäusern mit Nebenanlagen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Insheim an der Rohrbacher Strasse.



1.2 Rechtliche Grundlagen

Das geplante Gelände liegt im Außenbereich der Gemeinde Insheim. Eine Baugenehmigung in diesem Bereich ist daher nur möglich, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird oder eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB beschlossen wird.

Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde einen Beschluß für eine Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Teilbereich Rohrbacher Strasse gefaßt.

Die Belange der Landespflege werden in dem hier bearbeiteten landespflegerischen Planungsbeitrag behandelt.

2 Planerische Vorgaben und Grundlagen

2.1 Flächennutzungsplanung / Landschaftsplanung

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist als landwirtschaftliche Nutzfläche (Rebland) dargestellt.

3. Beschreibung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft



Blick von Süden auf den Ortseingang von Insheim: die Bebauung ist unmittelbar hinter dem Ortsschild geplant.



Blick von der Rohrbacher Str. Nr. 7: Die betroffenen Parzellen befinden sich zwischen der Mauer auf der linken Seite und dem Ortsschild

3.1 Beschreibung der Biotoptypen im engeren Plangebiet:

Die zwei betroffenen Parzellen sind Teil der Reblandnutzung, die sich hier am südlichen Ortsrand bis an die Bebauung heranzieht. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren die Rebstöcke auf der nördlichen Parzelle gerodet. Die zwei Parzellen werden durch eine Böschung von ca. 1,5 Höhe geteilt. Die Böschung ist mit einer Ruderalflur und einer kleinen Gehölzgruppe aus *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare Liguster
bewachsen.

3.2 Beschreibung der Biotopen im weiteren Umfeld des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Rohrbacher Strasse, welche hier von Süden kommend vor der Ortslage Insheim eine Kuppe schneidet und dadurch in einem hohlewegartigen Einschnitt liegt. Dieser Einschnitt läuft im Bereich des Ortsrandes aus. Die Böschungen entlang der Rohrbacher Strasse sind bestanden mit

Rubus fruticosus	Brombeere
Clematis vitalba	Waldrebe
Robinia pseudoaccacia	Schein-Akazie
Juglans regia	Walnuß

Oberhalb der Strassenböschung schliessen auf der westlichen Seite Gärten an, auf der östlichen Seite trennt ein Grasweg die Böschung vom anschließenden Rebland. Im Norden des engeren Plangebietes beginnt die Ortslage von Insheim mit überwiegend Einzelhausbebauung, meist noch mit Nebengebäuden.

3.3 Orts- und Landschaftsbild

Der jetzige Bestand stellt den „gewachsenen“ Ortsrand dar. Die Bebauung hat sich an den natürlichen topographischen Verhältnissen orientiert und ist nicht über den Anstieg nach Süden hin gewachsen.

Der Hohlweg der Rohrbacher Strasse ist ein landschaftstypisches und prägendes Element. Es ist sozusagen das Erkennungsmerkmal von Süden kommend für Insheim.

4 Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

4.1 Bedeutung der kartierten Flächen für den Naturhaushalt

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist das engere Plangebiet auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von untergeordneter Bedeutung.

Der Vegetationsbestand der Böschungen ist mit den Robinien als nicht einheimische Art und durch die Emissionen der Strasse von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Artenschutz.

4.2 Bedeutung der kartierten Flächen für das Orts- und Landschaftsbild

Die besondere Wertigkeit des hier betroffenen Bereichs liegt in seiner Bedeutung für das Ortsbild. Der Hohlweg stellt sozusagen das „Tor“ nach Insheim dar.

4.3 Status-Quo-Prognose

Ohne die hier vorliegende Planung dürfte die Fläche wohl weiterhin als Rebland genutzt werden.

5 Zielvorstellungen für Naturschutz und Landespflege

- Erhalt und Sicherung des hohlwegartigen Einschnitts
- Schaffung eines endgültigen Siedlungsabschlusses am südlichen Ortsrand mit einer ortstypischen kleinvolumigen Bebauung
- Ortsrandtypische Gestaltung der Freiflächen mit Obstgärten

6 Beschreibung der Planungsabsicht und daraus resultierende Konflikte mit den Zielen des Naturschutzes und des Landschaftsbilds

Geplant ist die Errichtung eines zur Strasse hin giebelständigen Doppelhauses, ca. 12 m von der Strasse zurückgesetzt. Der Bereich zur Strasse hin soll für Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden.

Damit sind folgende Konfliktbereiche verbunden:

- Versiegelung und damit dauerhafter Verlust von Boden sowie von Versickerungsfläche in einem Umfang von ca. 480 m².
- Kleinräumiger Verlust von Gehölzen im Umfang von ca. 15 m².
- Veränderung des Ortsbildes durch Errichtung eines Neubaus

Konflikte im Bereich von Klima sind auf Grund der Kleinräumigkeit für den betroffenen Bereich nicht zu erreichen.

7 Landespflegerische Massnahmen

Boden: Minimierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Zufahrten und Plätze

Wasserhaushalt: Rückhalt und Auffang von Oberflächenwasser in Zisternen o.ä. und Verwendung als Brauchwasser, weiter wie unter Punkt Boden genannt

Arten- und Biotopschutz: naturnahe und ortstypische Gestaltung der Freiflächen, Pflanzung von standortgerechten Gehölzen

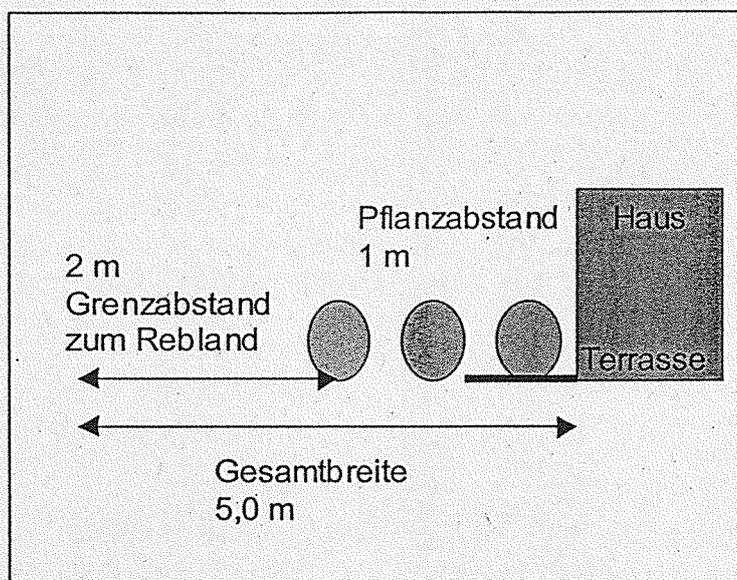
Ortsbild: Anpassung der neuen Bebauung in Gestalt, Größe und Materialien an die bestehende Bebauung; landschaftsgerechte Einbindung in die topographischen Gegebenheiten;

Die Massnahmen im Einzelnen:

M1: Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (großfugiges Pflaster, Abflußbeiwert nicht über 0,7) für Zufahrt und Hof (ca. 100 m²)

M2 : Pflanzung einer 3-reihigen Hecke im Pflanzraster 1 x 1 m als Abschluß des Grundstückes nach Süden auf eine Länge von 30 m. Unter Berücksichtigung des erforderlichen Grenzabstandes (2 m zum angrenzenden Rebland) entsteht ein insgesamt 4 m breiter Streifen, wovon 2 m Staudensaum (Grenzabstand) und 2 m Ge-

hölzfläche sind = 120 m². Im Bereich von Terrassen ist pro Terrasse ein Rücksprung von bis zu 5 m Länge auf eine 2-reihige Hecke zulässig.



Zu verwendende Gehölzarten (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 150-200 cm)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

M3: Umwandlung der ehemaligen Reblandfläche im östlichen Anschluss an die neuen Gebäude in eine Obstwiese. Pflanzung von 4 Obsthochstämmen (Apfelsorte einer einheimischen robusten Sorte mit Stammdurchmesser 10-12 cm in einem Abstand von 6 -8 m. Größe der Obstwiese mindestens 400 m². Der einzuhaltende Grenzabstand von 4 m zum angrenzenden Rebland sowie von 2 m zum Nachbargrundstück ist zu berücksichtigen.

M4: Nebenanlagen sind zumindest von der West- und der Südseite mit einer Fassagenbegrünung dauerhaft zu versehen.

Zu verwendende Gehölzarten (Pflanzqualität: Kletterstrauch, im Topfballen, 3-4 Triebe, 100-150 cm.

Clematis vitalba	Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Vitis spec.	Wein

