

Sonnenhof

Textteil zum Bebauungsplan C-17 b

Inhaltsverzeichnis

- I Textliche Festsetzungen
- II Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- III Begründung
- IV Genehmigungsvermerke

Insheim, den 8.02.1995

I. Textliche Festsetzungen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken  
Baunutzungsverordnung (BAUNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAUO)

in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 1991 (GVBl. S. 118).

4. Landespflegegesetz (LPFLG)

in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 70).

5. Bundesnaturschutzgesetz (BNATSCHG)

in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

6. Pflanzeichenverordnung 1990 (PLANZV 90)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

7. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GENO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153).

8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BIMSCH)

in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).



Ausgenommen hiervon sind Stromleitungen.

Für Schornsteine und ähnliche Bauteile können Ausnahmen gestattet werden (§ 16 Abs. 3 u. § 17 Abs. 3 BauNVO).

#### 1.6 Wohngebäude

Für freistehende Wohngebäude (zul. 1 Wohneinheit) ist eine 1 1/2-geschossige Bauweise, mit einer Traufhöhe von max. 4,00 m von vorh. Gelände gemessen zulässig (4,00 m Höhe beziehen sich auf gesamte Trauflänge im Mittel gemessen).

Dachneigung: max. 38°

#### 1.7 Flächen mit eingeschränkter Nutzbarkeit für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Nebengebäude und Lagerplätze

##### 1.7.1 Werbeanlagen zur Autobahnanschlußstelle Insheim bzw. zur L 543 sind unzulässig.

Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen.

##### 1.7.2 Einfriedungen sind von angrenzenden Wirtschaftswegen mind. 1,00 m zurückzusetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 12 Abs. 6 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO).

#### 1.8 Zu- u. Ausfahrten zu den Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB)

Die Zu- bzw. Ausfahrt zu dem Baugrundstück ist auf 1 Stück zu beschränken.

Die Breite einer Zu- bzw. Ausfahrt darf max. 10,00 m betragen.

Die Zu- bzw. Ausfahrt darf nur in dem im Bebauungsplan festgelegten Bereich erfolgen.

#### 1.9 Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrs- u. Wegeflächen mind. 5,00 m zurückstehen.

#### 1.10 Begründung zu den landespflegerischen Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 86 Abs. LBauO)

Der Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes.

Als vorbereitende Planung, die Eingriffe zur Folge hat, besitzt er allerdings vorbereitenden Charakter für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die bei der Verwirklichung der entsprechenden Maßnahmen notwendig werden.

Gemäß § 17 LpflG sind die Erfordernisse und daraus sich ableitenden Maßnahmen der Landespflege im Bebauungsplan darzustellen.

Es sind dabei unter anderem auch Flächen darzustellen, auf denen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen sind.

Soweit möglich sollen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind Pflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich sowie eine weitestgehende Offenhaltung des Bodens für die Versickerung von Oberflächenwasser (Anlage wasserdurchlässiger Beläge) vorgesehen.

Der zu erwartende Eingriff in Form von Bebauung kann nach Einarbeitung aller landespflegerischen Entwicklungsziele ausgeglichen werden.

Die Realisierung der Festsetzungen des B-Planes entsprechend der §§ 176, 178 BauGB für den Freiraum sind im Zuge der Baumaßnahme zu überprüfen und im Abnahmeprotokoll zu vermerken.

Herstellungsmaßnahmen außerhalb der Bauparzelle sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur durchzuführen.

Die Pflanzungen auf der Bauparzelle sind spätestens im 1. Jahr nach Ingebrauchnahme des Gewerbebetriebes auszuführen.

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden auf der Grundlage der vorangegangenen Ausführungen folgende textliche Festsetzungen für erforderlich gehalten:

- 1.11 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit § 86 Abs. 6 LBauO

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB

- a) Als Gebäude einzustufende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Freilager dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Höhe der Freilager sowie der fest installierten Außengeräte, wird bezogen auf die im Mittel gemessenen Achshöhe der angrenzenden A 65- Fahrbahn auf max. 4,00 m begrenzt.
- b) Kfz-Stellplätze sind im Bereich der Flächen zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der sonstigen privaten Grünflächen unzulässig.
- c) Offene Stellplätze sind nur auf wasserdurchlässiger Oberfläche (Schotterrasen, Rasensteine, stark durchlässiges Pflaster, o.ä.) zulässig.
- d) Grundstückseinfahrten sind nur an den im Plan vorgesehenen Standorten zulässig.

- 1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (privates Pflanzangebot)

§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB

- a) In den im Plan gekennzeichneten Flächen sind, zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft sowie als Ausgleich bzw. Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft, an den ein-

gezeichneten Stellen (mind. alle angefangenen 10 m Pflanzstreifenlänge) standortgerechte Laubgehölzhochstämme (Stammumfang mind. 12-14 cm) oder heister entsprechend der Pflanzliste 2.1.1 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

- b) Zu pflanzende Einzelbäume müssen einen Stammumfang von mind. 12 cm, gemessen in 1,00 m Stammhöhe, aufweisen.
- c) In den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind an den eingezeichneten Stellen Strauchpflanzungen aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2.1.3 in einer Mindestbreite von 5 m und einem Pflanzabstand von 1 x 1m zu pflanzen, langfristig zu erhalten und zu pflegen.
- d) Die Pflanzungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahme fachgerecht auszuführen.
- e) Verwendung der Pflanzen entsprechend den Pflanzlisten 2.1.1/2.1.3, wobei die Pflanzlisten als Vorschlaglisten anzusehen sind.  
Die Mindestanforderung für Einzelbäume sollte 12 cm Stammumfang in 1 m Stammhöhe; für Strauchgehölze die Qualität Str 2 xv oB 60-100 cm betragen.

1.13 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB

- a) Der vorhandene Baumbestand ist soweit als möglich zu schonen.
- b) Die im Plan besonders gekennzeichneten Baum- und Strauchbestände sind einzuhalten.

1.14 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke  
§ 86 Abs. 1 Ziff. 3 LBauO

- a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mind. 40% der nicht überbaubaren Flächen des Grundstückes mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen. Die restlichen Flächen -60% der nicht überbaubaren Flächen des Grundstückes - sind mit Landschaftsrasen anzusäen, zu pflegen und zu erhalten.
- b) Gegen öffentliche Flächen gerichtete Einfriedungen sind in transparenter Ausführung zulässig und dürfen max. 1,80 m hoch sein. Als Materialien sind Holz und Drahtgeflecht zugelassen; zulässig sind außerdem lebende Einfriedungen in Form von freien Pflanzungen.  
Auf der Krone des Walles im Norden des Grundstückes sind ausschließlich zu berankende Maschedrahtzäune bis 1,50 m Höhe zugelassen.

- c) Dem Bauantrag ist eine prüffähige Freiraumplanung beizufügen, in dem die geforderten Pflanzmaßnahmen und die anzulegenden Grünflächen verbindlich dargestellt und beschrieben sind.

1.15 Entwässerung

- a) Die Entwässerung des Baugebietes wird im Trennsystem erfolgen. Dabei sind Schmutzwässer dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Gleiches gilt für Oberflächenentwässerungen von Flächen, auf denen Materialien bzw. Güter gelagert oder Arbeiten durchgeführt werden (z.B. Waschen, Reparieren, Warten von Kfz, Maschinen, usw.); die eine Verschmutzung des Niederschlagswassers verursachen können, je nach Verschmutzungsart ist dabei ein Öl-, Fett- oder Bezinabscheider vorzuschalten.
- b) Die anfallenden Dachwässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Weiterverwendung zu sammeln (z.B. in Zisternen) oder auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen (z.B. in einer Versickerungsmulde). Die Lage der Versickerungsfläche richtet sich dabei nach den betriebstechnischen Gegebenheiten des Gewerbebetriebes.

1.16 Stellplätze für Mülltonnen  
§ 86 Abs. 1 Ziff. 3 LBauO

Stellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

1.17 Hinweise

1.17.1 Pflanzenliste - Auswahl

1.17.2 Bäume (mittelgroße Bäume - Wuchsklasse II)

Acer platanoides i.S.	Spitzahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus dulcis	Eßmandel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercuspetraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Der Anteil der Nadelgehölze an der Bepflanzung darf nicht mehr als 20 % der Anzahl der Gehölze betragen.

1.17.3 Obstgehölze

Alte Hochstamm-Obstbaumsorten

- Apfel: "Boskop"  
"Gewürzluiken"  
"Gravensteiner"  
"Klarapfel"  
"Roter Berlepsch"
- Birne: "Clapps Liebling"  
"Gellerts Butterbirne"  
"Gute Graue"

1.17.4 Sträucher

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre     | Feldahorn           |
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel    |
| Corylus avellana   | Haselnuß            |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa     | Schlehe             |
| Rosa multiflora    | Vielblütige Rose    |
| Rosa rugosa        | Apfel-Rose          |
| Salix caprea       | Salweide            |
| Salix viminalis    | Korbweide           |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder  |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |
| u.a.               |                     |

1.18 Festsetzung zum Schutz von Schallimmissionen

( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )

Die vom Omnibusbetrieb ausgehenden Emissionen dürfen die an den nächstgelegenen Wohnhäusern geltenden Immissionsrichtwerte, entsprechend den Vorgaben des Ing.-Büros für Bauphysik Mannheim im Gutachten vom 20.05.1994, nicht überschreiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der Einfriedung  
( § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO )

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m gemessen von OK-Gelände bzw. angrenzenden Verkehrs- und Wegeflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (einschl. Wege und Wirtschaftswege sowie Straßenbegleitgrünflächen) sind bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m in durchbrochener Gestaltung durchzuführen, Gitterzäune, Mauern sind unzulässig.

2.3 Gestaltung von Standplätzen und Abfallbehälter  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Standplätze für Abfallbehälter oder bauliche Abschirmung sind durch dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht vom Straßenraum zu schützen.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese Satzungen können gemäß § 24 Abs. 5 GemO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

II. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

( § 9 Abs. 7 BauGB )

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Insheim nördlich der L 543, südlich des Anwesens Sonnenhof, östlich der Bahnlinie und westlich der Bundesautobahn A 65 .

III. Begründung zum Bebauungsplan

( § 9 Abs. 8 BauGB )

Anlaß und Ziele der Planung

Durch die Ansiedlung von einzelnen Betrieben und die notwendige Vorhaltung von Reserveflächen für langfristige Betriebserweiterungen ist über das Gewerbegebiet Gerlachsgärten bereits weitgehend verfügt. Zur Förderung der angestrebten wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Insheim ist es daher erforderlich, die Bereitstellung und die Erschließung von gewerblichen Bauflächen durch einen Bebauungsplan sicherzustellen.

Durch die Realisierung dieses Baugebietes möchte die Gemeinde Insheim dem Bedürfnis eines ortsansässigen Betriebes nach Betriebserweiterungen oder Standortverlegung gerecht werden.

3. Festsetzung des Bebauungsplanes

3.1 Grundzüge der geplanten Bebauung

Das Gelände wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Bebauung ist auf 2 Vollgeschosse eingeschränkt.

Um eine angemessene Einfügung des Baugebietes sowohl in die freie Landschaft als auch in die bestehende Bebauung zu gewährleisten, war es erforderlich, die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einzuschränken.

### 3.2 Verkehrerschließung

Die Einfahrt muß im westl. Bereich, die Ausfahrt im östl. Bereich des Grundstückes erfolgen ( siehe Pläneintrag ).

### 3.3 Pflanzgebote - Begrünung

Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft, zur Ausgestaltung der erweiterten Straßenräume, zum Klimausgleich und zur Schaffung eines menschenwürdigen Arbeitsumfeldes war es erforderlich, entsprechende Pflanzgebote festzusetzen.

Zur Sicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote war es auch erforderlich, die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Hebegebäuden und Garagen einzuschränken.

Im Bebauungsplaubereich befinden sich keine Biotope.

### 3.4 Maßnahmen zum Schallschutz

Laut Schallschutzgutachten des Ing.-Büros Wille sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Bei einer Betriebsänderung ist auf jeden Fall ein neues Schallschutzgutachten, welches die berechtigten Interessen der Nachbarschaft berücksichtigt, auf Kosten des jeweiligen Umnutzers einzuholen.

Unabhängig von den festgelegten Schutzabständen wird auch empfohlen, die schutzbedürftigen Räume (Grundrißkonzeption) in der Gebäudekonzeption so anzuordnen, daß sie sich nach den weniger immissionsbelasteten Bereichen orientieren.

### 3.5 Gestalterische Festsetzungen nach der LBauO

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes über Einfriedungen, Dachneigungen und Standplätze für Abfallbehälter sollen zusammen mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine der städtebaulichen Konzeption entsprechende Gestaltung gewährleisten.

### 4. Erschließung, Ver- u. Entsorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Gas, Wasser und Strom, sowie die Aufnahme des Abwassers erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Netz. Die Erschließung erfolgt durch die Verbandsgemeinde Herxheim bzw. die zuständigen Werke.

4.1 Erschließungsbeiträge

Die gesamten Kosten der Erschließung des Grundstückes werden über einen Erschließungsvertrag geregelt, der vor Baubeginn abgeschlossen sein muß.

5. Städtebauliche Zahlen

Größe des Bebauungsplangebietes ca 0,8 ha