

Gemeinde Insheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Hohneisergasse und Bruchgasse"

Begründung

**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) 633 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net**

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsanlass / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Gemeinde Insheim befindet sich in der Hauptstraße ein Grundstück, das bislang lediglich im nördlichen Teil entlang der Straße überbaut ist. Das Grundstück hat eine Tiefe von ca. 97 m. Der Eigentümer beabsichtigt, im rückwärtigen Grundstücksteil ein weiteres Gebäude zu errichten, das seine Zufahrt über den bereits bebauten Grundstücksteil erhalten soll.

Da es sich hierbei um eine Bebauung des Blockinnenbereiches handelt und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Rat der Gemeinde Insheim in seiner Sitzung am 26.06.2001 beschlossen, für die beantragten Vorhaben einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist mit der Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan beinhaltet das gesamte Grundstück Flst. Nr. 59/5 in der Gemeinde Insheim.

3. Bestandssituation im Plangebiet

Die noch nicht überbauten Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend als intensiv bewirtschaftete Gartenfläche (Nutzgarten) genutzt.

3. Inhalte des Bebauungsplanes / Erforderlichkeit der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, sieht das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes in diesem Planbereich keine Nutzungsdifferenzierungen vor. In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird das Baugebiet als "Mischgebiet" festgesetzt.

Die Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke", "Gartenbaubetriebe" und "Vergnügungsstätten" werden ausgeschlossen, da sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte andere Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtgemeindlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Gleiches gilt für die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Tankstellen werden ausgeschlossen, da die vorgesehene Erschließung nicht auf den hierdurch implizierten Verkehr ausgelegt ist und das Gebiet auch nicht den Anforderungen an den Standort einer Tankstelle gerecht werden kann.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten. Im Bereich **A** wird hierzu die in der Hauptstraße typische max. II-geschossige Bebauung festgesetzt. Für den Bereich **B** wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine max. Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt.

Um die Neuversiegelung des Grundstückes möglichst gering zu halten und einen Mindestanteil an Grün- und Freiflächen auf dem Grundstück zu sichern, wird im Bebauungsplan die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt. Die max. Grundfläche wird hierbei mit dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gleichgesetzt. Aus dem gleichen Grund wird die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten begrenzt.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Im Planbereich **A** wird entsprechend der bereits vorhandenen und ortstypischen Straßenrandbebauung eine abweichende Bauweise in Form der Haus- Hof-Bauweise mit Grenzbebauung entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze vorgeschrieben. Zur Wahrung des Ortsbildes werden hierbei entlang der Hauptstraße eine Baulinie sowie die Stellung der baulichen Anlagen (giebelständig zur Straße stehendes Gebäude) festgesetzt. Im Planbereich **B** wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden ansonsten nur durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und sind ausreichend für eine dem Mischgebiet entsprechende Grundstücksausnutzung dimensioniert.

3.4 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan auf maximal 2 begrenzt. Dies geschieht, um die Entstehung ortsuntypischer Appartementhäuser etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

3.5 Erschließung

Das straßenseitig gelegene Baufeld ist bereits heute erschlossen. Das neu geplante Gebäude wird durch eine private Erschließung von der Hauptstraße her erschlossen. Hierzu wird im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen

Hinterlieger festgesetzt. Um die Erschließung durch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern, wird gleichzeitig ein Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgelegt.

3.6 Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen

Um Grundstücksteilungen zu vermeiden, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wären, wird gemäß § 19 BauGB festgesetzt, daß die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen wird ein gesonderter Satzungsbeschluss gefasst.

3.7 Örtliche Bauvorschriften / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung und über die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und eine Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluß auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

Im Bebauungsplan wird die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von 1 bis 1,5 Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können.

4.8 Landespflegerische Beurteilung / Siedlungsökologische und eingriffskompensatorische Festsetzungen

Das Grundstück ist im nördlichen Teil bereits bebaut (Haus-Hof-Bauweise an der Hauptstraße). Die restlichen verbleibenden Grundstücksflächen sind intensiv genutzt, überwiegend als Nutzgarten. Die vorhandenen Strukturen sind aus landespflegerischer Sicht von fehlendem oder geringem Wert.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen können die Eingriffe durch die Versiegelung als kompensiert betrachtet werden.

5. Versickerung des Niederschlagswassers

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den eigenen Grundstücken zu versickern. In Kenntnis der örtlichen Situation wird auf die Festsetzung von Versickerungsanlagen verzichtet. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes im Plangebiet nicht möglich. Auf die Durchführung einer Bodenuntersuchung wird in Anbetracht der geringen Größe des Plangebiets verzichtet.

Notwendig wird daher die Ableitung des Wassers in die Kanalisation der Gemeinde Insheim. Um eine gleichmäßige Verteilung des Abflusses über einen längeren Zeitraum hin zu erreichen, wird eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken angestrebt.

Aussagen zu dezentralen Kleinspeichern zur Regelung des Wasserabflusses sind durch die gesetzliche Rechtsgrundlage in § 9 Abs.1 BauGB nicht abgedeckt. Eine Festsetzung kann aus diesem Grund nicht getroffen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen Aussagen daher lediglich als Empfehlung. Flankierend kann die Gemeinde die abwassertechnische Maßnahmen über die gemeindliche Abwassersatzung verbindlich regeln.

Zusätzlich werden Aussagen zur Sammlung des unverschmutzten Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung getroffen, um eine Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie eine Einschränkung der Verwendung von Trinkwasser zur Gartenbewässerung zu erreichen. Auch für diese Maßnahme enthält das BauGB keine Rechtsgrundlage, so dass hier lediglich eine Empfehlung erfolgen kann.

6. Umweltverträglichkeit

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorgesehen.

7. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Das Gelände befindet sich in Privateigentum. Die Neuordnung soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden.

8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Sinne eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ist der vorliegenden Planung der Bauantrag sowie die Baubeschreibung beigefügt. Sie werden zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemacht.

Ausfertigung der Satzung

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Insheim, den 23.07.2002


Bergdoll
Ortsbürgermeister



GEMEINDE INSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN HOHNEISERGASSE UND BRUCHGASSE“

Landespflegerischer Planungsbeitrag

**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) 6 33 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net**

Gemeinde Insheim
Bebauungsplan „Zwischen Hohneisergasse und Bruchgasse“
Teil Landespflege**Einleitung**

Das innerörtliche Grundstück Nr. 59/5, zwischen der Hohneisergasse und der Bruchgasse in Insheim ist bislang lediglich im nördliche Teil mit einem Wohnhaus bebaut. Der gesamte Bereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen; der Landschaftsplan weist den Bereich nicht weiter differenziert als Siedlungsfläche aus.

Der Eigentümer beabsichtigt, im rückwärtigen, südlichen Teil des Grundstücks zwei Wohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zu errichten.

In Anlehnung an die angrenzende, bestehende Bebauung und Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest..

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Höhenentwicklung wird die maximale Traufhöhe mit 6,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine ortsübliche Bebauung mit 2 Vollgeschossen und gewährleistet die gestalterische Einbindung in die vorhandene Umgebungsbebauung. Die getroffenen Festsetzungen zur Dachform und Neigung dienen ebenfalls der gestalterischen Einbindung der Neubebauung. Nebenanlagen und Garagen werden sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Derzeitiger Bestand

Das Grundstück wird über die Hauptstraße erschlossen.

Im Plangebiet sind zur Zeit folgende Nutzungen / Biototypen vorhanden:

Plangebietsgröße:	ca. 1.540 m ²
davon	
Gebäude:	ca. 225 m ²
befestigte Zufahrten, Wege:	ca. 200 m ²
Nutzgarten :	ca. 1.115 m ²

Das Umfeld des Plangebietes besteht überwiegend aus Wohnhäusern mit dahinterliegenden Zier- und Nutzgärten.

Bedeutung für den Naturhaushalt und das Ortsbild

Die vorgefundenen Strukturen lassen auf eine sehr geringe bis fehlende Bedeutung für den Naturhaushalt und das Ortsbild schließen. Die Flächen innerhalb des Siedlungskörpers unterliegen einer intensiven Nutzung und sind auch gestalterisch von untergeordneter Bedeutung.

Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf den Naturhaushalt

Wie bereits oben geschildert ist das Gebiet von untergeordneter Bedeutung für den Naturschutz.

Der wesentliche zu erwartende Eingriff ist daher die Überbauung und damit die Versiegelung von bisher offener Bodenfläche. Dies bedeutet den Verlust von Boden als Lebensraum sowie als Versickerungsfläche / Wasserspeicher.

Aus den textlichen Festsetzungen ergibt sich folgende Neuversiegelung:

Bauflächen:	270 m ²
zulässige Nebenanlagen (max. 25% der Baufläche)	68 m ²
Summe Neuversiegelung	338 m ²

Die tatsächliche **Neuversiegelung** nach Abzug des Bestandes (Wege in den Gartenflächen mit ca. 200 m²) beträgt demnach **138 m²**.

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt

- Je Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- Zur Befestigung von, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert muss mindestens 0,6 betragen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der Gartenflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden.

Pflanzenliste:• **Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 125 - 150 cm, mit Ballen)**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

Rosa spinosissima

Bibernellrose

- **Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

heimische Obstbaumsorten

Fazit, Zusammenfassung

Die geplante Baumaßnahme erfolgt auf einer aus landespflegerischer Sicht unempfindlichen Fläche. Die Bebauung erscheint hier auch sinnvoller, als im Außenbereich neue Flächen für eine Bebauung heranzuziehen.

Die Einbindung des neuen Gebäudes in die Umgebung erfolgt sowohl durch die Gestaltung des Gebäudes als auch durch die Randeingrünung.

Der relativ geringfügigen Neuversiegelung mit 138 m² steht die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (bisher intensiv genutzte Nutzgärten) mit Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Umfang von 977 m² gegenüber.

Aufgestellt: im Auftrag der Gemeinde Insheim
Kaiserslautern, im Februar 2002

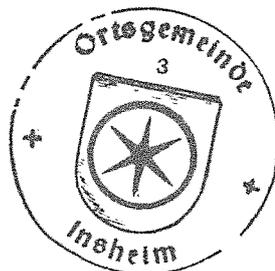
Dipl. Ing. (FH) Landespflege Michael Müller

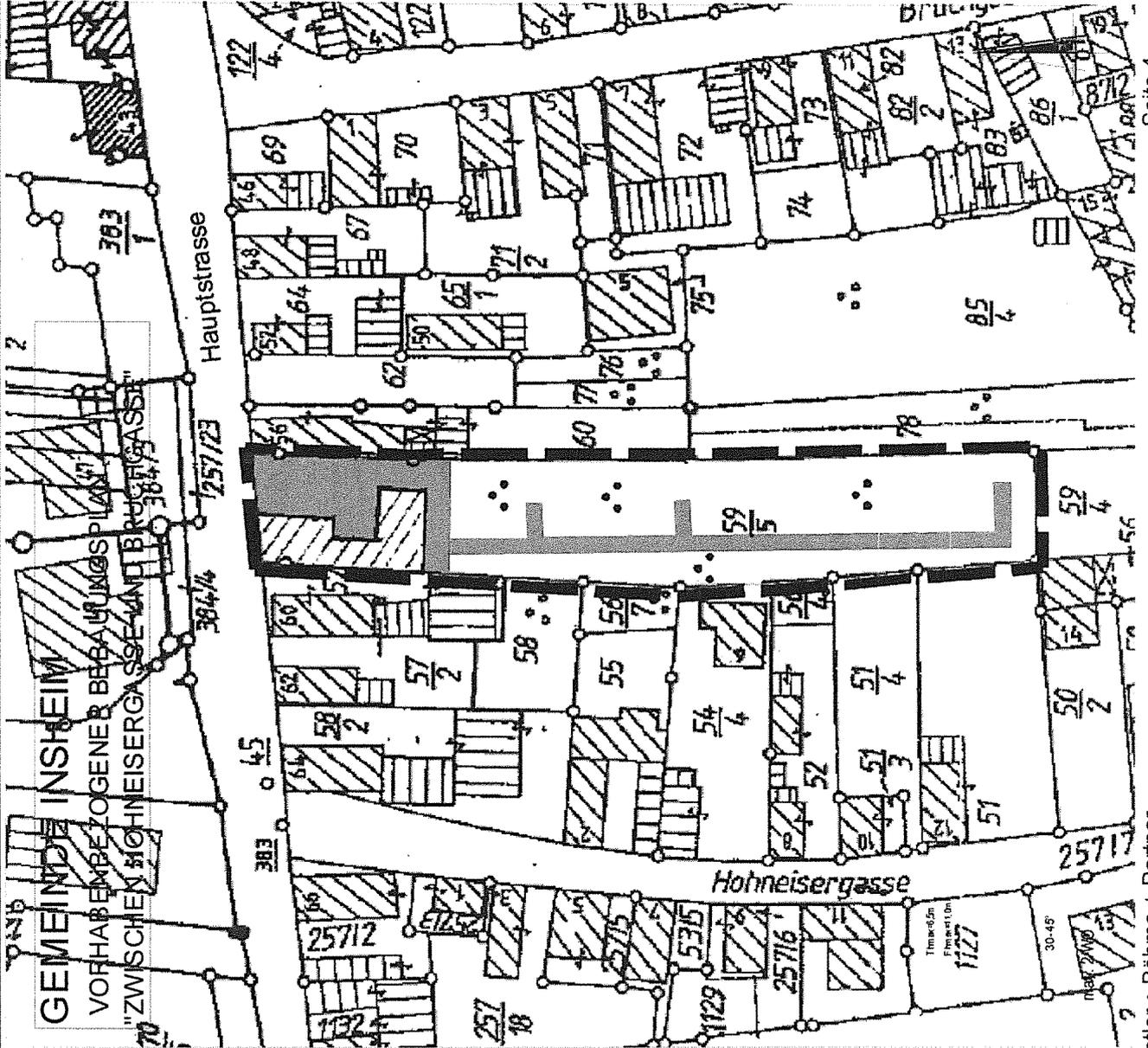
Ausfertigung der Satzung

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Insheim, den 23.07.2002


Bergdoll
Ortsbürgermeister





LEGENDE

- Bestand Nutzungen / Biotope/Äyren
- Wohngebäude
- Hof / Wegefläche, verlagat
- Nutzgarten, intrasy

GEMEINDE INSHEIM
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 "ZWISCHEN HOHNEISERGASSE UND BRUCHGASSE"
 BESTANDSPLAN

M 1:500 03/2002

STADTPLANUNG + LANDSCHAFTSPLANUNG
 DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
 DIPL. ING. FRANK BÖHME S.R.L.
 DIPL. ING. RICHARD JÄGER S.R.L.
 DIPL. LANDSCHAFTSPLANUNG STROTTPAPIER
 BRUCHGASSE 10
 67355 KALBERSAUTERN
 TELEFON 06431/3090
 TELEFAX 06431/3092
 EMAIL: bsp@ispbachtler.de

**BACHTLER
 BÖHME +
 PARTNER**