

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**INHALT:**

1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplans, Rechtsgrundlagen
2. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Nutzungssituation im Plangebiet
5. Verkehrliche Anbindung
6. Landespflegerische Situation
7. Darstellung im Flächennutzungsplan
8. Erläuterung der Planung
9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

**1. BESCHLUSS ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS, RECHTS-GRUNDLAGEN**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Insheim hat in seiner Sitzung am 30. April 1989 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich 'Zwischen Spitzengasse und Gartenstraße' beschlossen. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplans sind:  
das Baugesetzbuch (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253),  
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 PlanzV81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833),

das Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979, zuletzt geändert am 27. März 1987 (GVBl. S. 36), sowie die Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307).

## 2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES UND GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfaßt vier Grundstücke, von denen zwei an die Gartenstraße und zwei an die Spitzengasse grenzen.

Im einzelnen gehören zum räumlichen Geltungsbereich die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern: 2243, 2243/2, 2244/2 und 2244/3.

Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 0,44 ha.

## 3. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Wegen der generell vorhandenen Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnbauland und wegen des konkreten Interesses zweier Anlieger nach zusätzlicher rückwärtiger Bebauung ihrer Grundstücke hat der Rat der Gemeinde Insheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet eingeleitet.

Die Gemeinde Insheim will entsprechend den im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung formulierten Zielen die Nutzung innerörtlicher Baulandreserven konsequent vorantreiben.

Dadurch werden nicht nur Natur und Landschaft geschont, auch werden Einsparungen bei den Aufwendungen für Erschließung sowohl für die öffentliche wie für die private Seite erreicht, vorhandene Anlagen werden effektiver genutzt. Ebenso wird dem 'Zerfließen' des Ortes in der Fläche mit seinen negativen Begleiterscheinungen auf die Sozialstruktur oder auch durch Verkehrserzeugung entgegengewirkt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde trotz der geringen Ausdehnung des Plangebietes gewählt, um einer unkontrollierten Fehlentwicklungen im Blockinnenbereich entgegenzuwirken.

#### 4. NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich und auch in der Umgebung werden fast ausschließlich durch eine dörfliche Wohnnutzung geprägt. Bei der Bebauung handelt sich um ein- und zweigeschossige Ein- und teilweise auch Zweifamilienhäuser aus den 50er und 60er Jahren.

#### 5. VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Gartenstraße und die Spitzengasse gesichert.

Der Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Straßenflächen ist für die Vorderlieger gegeben. Für die Hinterlieger wird jeweils eine eigenständige, von den Vorderliegern rechtlich unabhängige Anbindung angestrebt. Dazu bieten sich zwei Wege an:

- Die Grundstücke werden so zugeschnitten, daß auch die Hinterlieger über einen schmalen Streifen Straßenanschluß auf eigenem Grundstück bekommen. Diese Lösung ist im Plan durch vorgeschlagene Grundstücksgrenzen skizziert.
- Die Sicherung der Zufahrt ist auch durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast möglich.

#### 6. LANDESPFLEGERISCHE SITUATION

Die vier Grundstücke weisen die typische Nutzungsverteilung dörflicher Siedlungsgebiete auf: Bauflächen für Hauptgebäude, kleinere Anbauten und Garagen, zugeordnete, meist versiegelte Hof- und Terrassenbereiche, Gartenflächen.

Durch die geplanten Bauflächen wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen ansteigen.

In Abwägung mit den zusätzlichen negativen Folgewirkungen, die durch eine Bebauung am Ortsrand für Natur und Landschaft unvermeidlich wären (Landschaftsverbrauch generell, Versiegelung durch neue Erschließungsflächen), erscheinen die Neuversiegelung tragbar.

Ausgleichend enthält der Bebauungsplan Bestimmungen, um den Anteil der versiegelten Flächen zu begrenzen, sowie Festsetzungen, die eine landschaftsgerechte Begrünung der Grundstücke fördern.

## 7. DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planungsvorstellungen stimmen somit mit dem Flächennutzungsplan überein, das Entwicklungsgebot für Bebauungspläne nach § 8 Abs.2 BauGB wird eingehalten.

## 8. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

### 8.1 Erläuterungen zur Grundkonzeption:

Die Planung soll gleichermaßen den privaten Wünschen nach Bauland für Familienmitglieder wie der öffentlichen Zielsetzung der optimalen Nutzung von erschlossenen Gebieten Rechnung tragen.

Die Grundstücke des Plangebietes weisen mit Breiten von 17 und 18 m und Tiefen um 60 m Flächengrößen zwischen 1000 und 1200 m<sup>2</sup> auf. Zieht man den vorhandenen Grad der Bebauung, den Grundstückszuschnitt, die Exposition und die Distanz zu umliegenden Gebäuden mit in Betracht, so erscheint eine zusätzliche bauliche Nutzung durchaus sinnvoll und machbar.

Eine Prüfung entsprechender städtebaulichen Kriterien wie Belichtung/Besonnung, Lage der Baukörper auf den Grundstücken, zugeordnete Freibereiche, mögliches Ausmaß der Bebauung läßt die Gewährleistung zeitgemäßer Wohnstandard sowohl für die bestehenden wie neue Gebäude erwarten.

## 8.2 Erläuterung zu einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen

### zur Art der baulichen Nutzung:

Nach § 1 Abs.6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet die ausnahmsweisen Zulässigkeiten nach § 4 Abs.3 BauNVO ganz ausgeschlossen.

Damit wird die Absicht, vorwiegend Wohnnutzung zuzulassen unterstrichen, der tatsächliche Charakter des umgebenden Gebietes (vgl. Punkt 4) wird für den Bereich des Bebauungsplanes festgeschrieben.

### zum Maß der baulichen Nutzung:

Für die Teilgebiete A und B wird das Maß der baulichen Nutzung abweichend von den Höchstgrenzen des § 17 Abs.1 der BauNVO mit GRZ 0,25 bzw 0,3 und GFZ 0,4 bzw 0,6 bestimmt.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen. Eine übermäßige bauliche Verdichtung wird verhindert, eine intensive Durchgrünung des Gebietes wird gefördert. Eine reduzierte Grundflächenzahl trägt auch zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung bei.

Im Sinne der genannten Zielsetzung werden die baulichen Maßzahlen für die rückwärtigen Grundstücken wegen deren größeren anzurechnenden Fläche gegenüber den vorderen Grundstücken weiter reduziert.

### zu den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen:

Als eine Variante einer problemlosen und dauerhaft rechts-sicheren Erschließung der Hinterlieger wird ein Grundstückszuschnitt vorgeschlagen, der die hinteren Grundstücke über einen 3 m breiten Streifen direkt an den öffentlichen Straßenraum anbindet. Alternativ ist auch die Eintragung einer Baulast möglich.

### zur Verwendung von Mindestmaßen in der Planzeichnung:

Die Schaffung von Möglichkeiten zur rückwärtigen Bebauung löst einen bestimmten Regelsbedarf aus, dem durch diesen Bebauungsplan entsprochen wird.

Insbesondere muß sichergestellt werden, daß keine zu geringen Abstände und damit Probleme bei der Belichtung und Besonnung sowie bei den wohnungsnahen Freibereichen entstehen.

Aus diesem Grund werden Mindestmaße für die Abstände zwischen den überbaubaren Flächen der Vorder- und Hinterlieger angegeben. Ein fixer Abstand wird nicht bestimmt, da aus städtebaulicher Sicht eine Regelung zur Position der Gebäude über die Einhaltung der Mindest- und der Grenzabstände hinaus nicht erforderlich erscheint.

zur Versickerung von Oberflächenwasser:

Als Beitrag zur Neubildung des Grundwassers werden Vorschriften zur Versickerung von Regenwasser gemacht. Die anfallenden Wasser von Terrassen müssen versickert werden.

Für das Dachwasser wird wegen der größeren Mengen eine Versickerungen empfohlen, aber nicht vorgeschrieben, da nicht mit letzter Sicherheit geklärt ist, ob der Untergrund dafür ausreichend aufnahmefähig ist und somit eine entsprechende Festsetzung eingehalten werden könnte.

zu den Bepflanzungsvorschriften:

Für die Auswahl der nach Punkt 8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume wird eine verbindliche Pflanzliste vorgeben. Damit wird die Verwendung landschaftstypischer Arten gewährleistet. Da die Liste entsprechend umfangreich ist und auch bestimmte Obstbäume vorsieht, wird dem Grundstückseigentümer damit nur eine Beschränkung auferlegt, die gegenüber der Wertigkeit von Schutz und Entwicklung der Landschaft sicherlich zumutbar ist.

**8.3 Erläuterung zu einzelnen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen:

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen.

Dabei ist es keineswegs die Absicht, den einzelnen Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster an Formen und Materialien vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann.

Nur ein oft grell und disharmonisch wirkendes Durcheinander vieler unterschiedlicher Formen und Materialien soll verhindert werden.

Die Vorgaben orientieren sich an für Gemeinde Insheim und die umgebende Kulturlandschaft traditionellen Architekturelementen.

Selbstverständlich lassen sich innerhalb der Vorgaben mühelos zeitgemäße Wohnstandards erzielen, auch die Verwendung einer modernen Architektursprache ist möglich.

#### zu Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung:

Ziel dieser Festsetzungen ist, eine Gestaltung der Vorgartenbereiche und der Grundstücksabgrenzungen zu erzielen, die dem aufgelockerten Charakter des Gebietes entspricht. Aus diesem Grund werden nur niedrige oder begrünte Einfriedungen aus dorftypischen Materialien zugelassen.

Probleme für die Sicherheit von Kindern oder bei Haustierhaltung entstehen durch die offene Konzeption nicht, da innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans eine wirksame Einfriedung der Grundstücke möglich ist.

### 9. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Das Gelände befindet sich ausschließlich in privatem Besitz. Für die geplante Ergänzungsbebauung ist eine Teilung der Privatgrundstücke erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Interessenslagen wird von einer Einigung ohne Umlegungsverfahren ausgegangen.

Der Anschluß der Hinterlieger erfolgt in einer der vorgegebenen Arten an die Straße und damit auch an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufwendungen seitens der Gemeinde werden nicht erforderlich.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Insheim

Bachtler, Störtz & Partner

erstellt im August 1989

zuletzt ergänzt im Februar 1991