

TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253)

INHALT:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3. Stellung der baulichen Anlagen
4. Höhenlage der baulichen Anlagen
5. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.6 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Eintrag in die zugehörigen Nutzungsschablonen festgesetzt (siehe Planzeichnung).

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die diesbezügliche Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO i.V.m. §1 Abs.6 BauNVO

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 der BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach §§ 19 und 20 der BauNVO über die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Geschoßigkeit:

Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des §2 Abs.4 der Landesbauordnung (LBauO) ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt;

Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl:

GRZ: Grundflächenzahl nach §19 BauNVO

GFZ: Geschoßflächenzahl nach §20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) sind nach § 17 BauNVO gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenzen festgesetzt.

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl ist nach § 20 Abs.3 BauNVO auch die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände voll mitzurechnen.

2. BAUWEISE

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Plans.

Sind in der Planzeichnung überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt, so dürfen Gebäude nur auf diesen Flächen errichtet werden.

2.2 Für das Teilgebiet A wird die Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO als besondere Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung, jeweils auf der Nordseite, festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

- 2.3 Für das im Plan mit B bezeichneten Gebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung ist als zwingende Festsetzung verbindlich. Sind zwei Hauptfirstrichtungen eingetragen, so besteht Wahlmöglichkeit. Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig (vgl. dazu auch in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 1.1).

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit §18 Abs.2 BauNVO)

- 4.1 Das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante der Rohbaudecke des Kellergeschosses und der Oberkante der Straße (Sockel), gemessen in Gebäudemitte, darf höchstens 0,8 m betragen.
- 4.2 Die Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Geländeoberfläche und der Traufe (= Oberkante der Dachrinne).

Die Traufhöhe darf das Höchstmaß von 4,5 m (TH_{max} 4,50 m) nicht überschreiten.

Innerhalb der maximalen Traufhöhe sind Kniestöcke (Drempel) von maximal 1,0 m Höhe, gemessen von der Oberkante Geschoßrohdecke bis Oberkante Fußfette, zulässig.

Die Traufhöhe bei Garagen darf an keiner Stelle mehr als 2,6 m (TH_{max} 2,60 m) betragen.

5. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§9 Abs.1 Nr.25a. und b. BauGB)

- 5.1 Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro volle 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Auf diese Bestimmung dürfen bestehende Laub- und Obstbäume angerechnet werden, sofern sie einen Stammumfang von mind. 40 cm haben.

- 5.2 Die nach 5.1 zu pflanzenden Bäume müssen aus der im Anhang wiedergegebenen Liste ausgewählt werden und zumindest folgende Merkmale haben:
- Stammumfang 16 - 20 cm
 - durchgehender Leittrieb,
 - 3 mal verpflanzt mit Ballen.

- 5.3 Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser von Terrassen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Anfallendes Dachwasser soll nach Möglichkeit ebenso behandelt werden.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE:

(§9 Abs.6 BauGB)

Folgende Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten:

Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.März 1978 (GVBl. 1978, Nr.10, Seite 159ff) ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Bei allen Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307) und § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973, zuletzt geändert am 5. Mai 1986

INHALT

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

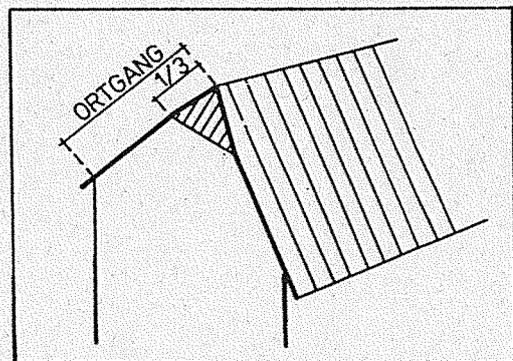
1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 DACHGESTALTUNG

Zulässig sind nur Satteldächer und aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer. Für die rückwärtigen Grundstücke und für die von der Straße nicht einsehbaren Teile der vorderen Grundstücke sind auch Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Abwalmungen der Krüppelwalmdächer sind bis maximal zu einem Drittel des Ortganges zulässig. Die Dachneigung der Abwalmungen darf die in der Nutzungsschablone angegebenen Neigungen überschreiten.



Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan festgelegt und zwingend einzuhalten. Die Nebenfirste dürfen eine Länge von $\frac{2}{3}$ der Hauptfirstrichtung nicht überschreiten.

Die Dächer sind mit naturroten, kleinteiligen Ziegeln einzudecken. Unzulässig sind glänzende Materialien.

1.2 DACHAUFBAUTEN UND -EINSCHNITTE

Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Breite $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Bei der Verwendung von Dachflächenfenstern darf deren Gesamtbreite höchstens $\frac{1}{3}$ der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen, jedoch nicht mehr als 3,50 m.

1.3 FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

Die abschnittsweise Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein ist zulässig

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff-, Asbestzement- oder Metallpaneelen und aus Schiefer sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Als Außenanstriche sind abgetönte Farben sowie weiß gestattet, unzulässig sind nicht abgetönte oder glänzende Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

Die Höhe der Traufausbildung darf 30 cm nicht überschreiten. Traufverschalungen sind unzulässig.

Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und dürfen nicht verkleidet werden.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

2.2 Aus landespflegerischen Gründen sind bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglichst ausschließlich einheimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden.

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen mit Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen empfohlen. Dies insbesondere an Garagen, Mauern und überwiegend geschlossenen Gebäudewänden, vgl. dazu die Vorschlagsliste im Anhang.

- 2.3 Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand) auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen -sie sollen wasserundurchlässig ausgeführt und an die Kanalisation angeschlossen werden- zusätzlich Terrassen oder ähnliche Flächen. Insgesamt ist eine derartige Versiegelung zulässig bis zu einer Obergrenze von 60 m² pro Grundstück.

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nur als Holzzäune oder Schnitthecken mit einer maximalen Höhe von 1,0 m oder als Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,4 m zulässig. Türpfosten dürfen eine Höhe von 1,0 m haben.

Für die Gestaltung der Mauern gelten für Material und Farbgebung dieselben Bestimmungen wie für Fassaden (vgl. Punkt 1.3).

Sind die Grundstückseinfriedungen durch Bewuchs (Rank- und Kletterpflanzen oder Hecken) dem Blick entzogen, sind auch andere als die oben angegebenen Materialien zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Sie müssen, soweit sie als Mauern errichtet werden, in Naturstein, Klinker, Kalksandstein oder verputzt ausgeführt werden.

Die Begrünung der Mauern und anderer Grundstückseinfriedungen mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen.

4. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Müllbehälter müssen so untergebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt eingesehen werden können.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Insheim

Bachtler, Störtz & Partner

erstellt im August 1989
zuletzt ergänzt im Februar 1991

ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. PFLANZLISTE FÜR GEHÖLZE:

Für Baumpflanzungen im privaten Raum dürfen im Sinne einer landschaftsangepaßten Bepflanzung nur Baumarten aus der folgenden Liste verwendet werden. Für Sträucher wird eine entsprechende Vorgehensweise empfohlen.

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birne	Pyrus pyraeaster
Feldahorn	Acer campestre
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Walnuß	Juglans regia
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Himbeere	Rubus idaeus
Holzapfel	Malus sylvestris
Hopfen	Humulus lupulus
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Rainweide	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium

Zusätzlich sind Obstbäume wie Süßkirsche, Walnuß, Apfel oder Birne möglich. Dabei sollen traditionelle Sorten verwendet werden.



2. VORSCHLAGSLISTE FÜR RANK- UND KLETTERPFLANZEN:

Blauregen	Wisteria sinensis
Efeu	Hedera helix
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Jelängerjeliieber	Lonicera caprifolium
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Kletterrosen	Rosa-Arten
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Waldrebe	Clematis-Hybriden
Wilder Wein	Parthenocissus
(klimmend)	tricuspidata 'Veitchii'
Wilder Wein	Parthenocissus
(schlingend)	quinquefolia
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum

Die angegebenen Arten unterscheiden sich u.a. in Bezug auf Standort-Ansprüche (sonnig, halbschattig, schattig), bei den Kletterhilfen (keine, Rankgerüst) und bei der Wüchsigkeit (schnell, mittel, langsam). Nähere Auskunft geben z.B. Gärtnereien oder Baumschulen.