

**BEGRÜNDUNG**

# BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

---

## INHALT:

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

## 1. BESCHLUSS ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Insheim hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 1987 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet 'Landauer Hohl und Weissenburger Weg' beschlossen. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 23. September 1997 hat der Ortsgemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Landauer Hohl/ Weißenburger Weg" beschlossen.

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

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Gemeinde Insheim und wird im Süden von der Impflinger Straße bzw. von der Hauptstraße begrenzt. Im Westen, Norden und Osten grenzt das Plangebiet an Wirtschaftswege.

Im einzelnen gehören zum räumlichen Geltungsbereich die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern:

1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283 und 1284.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 2,0 ha.

## **3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Wegen der vorhandenen Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Bauland hat der Rat der Gemeinde Insheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet 'Landauer Hohl/ Weissenburger Weg' mit der obigen Abgrenzung eingeleitet.

Die Zielsetzung besteht in der Ausweisung attraktiver Flächen für Wohnbaugrundstücke und in der gestalterischen Abrundung des nordwestlichen Ortsrandes der Gemeinde.

Mit der Erschließung des Gebietes nördlich des bereits bebauten Wohngebietes an der Impflinger Straße folgt die Gemeinde Insheim dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden. Sie favorisiert, wie im Ortsentwicklungskonzept als Ziel formuliert, die Ortsarrondierung gegenüber einer weiteren Ausdehnung des Ortes nach außen.

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.

#### **4. NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET**

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zur Zeit weitgehend als Weinanbaufläche genutzt. Von der Impflinger Straße ist das Plangebiet durch eine mit dichtem Gehölz bewachsene Böschung getrennt. Dieser Gehölzriegel bildet eine optische Abschirmung.

#### **5. VERKEHRLICHE ANBINDUNG**

Mit der Impflinger Straße bzw. der Hauptstraße wird das Plangebiet von einer der überörtlichen Straßen in Insheim tangiert. Die Anbindung an innerörtliche wie überörtliche Verkehrswege ist damit sichergestellt. Die innere Erschließung erfolgt von der Impflinger Straße aus über Stichstraßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet werden.

#### **6. LANDESPFLEGERISCHE SITUATION**

Zur Klärung der landespflegerischen Situation und zur angemessenen Berücksichtigung der Natur und Landschaft betreffenden Belange im Bebauungsplanverfahren, wurde eine landespflegerische Bewertung des Bestandes durchgeführt.

Hergeleitet aus der Bestandsaufnahme und der Analyse, macht der Begleitplan Vorgaben für die zu treffenden landespflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen.

Im Bebauungsplan werden diese Darstellungen entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten übernommen und unter Beachtung des landespflegerischen Begleitplanes weiter detailliert und festgesetzt.

Nähere Erläuterungen zur landespflegerischen Situation und ihrer Bedeutung, der Veränderungen durch die Planung sowie Umfang der zu treffenden Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

## **7. DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

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

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

## **8. ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE**

Die verpflichtenden Zielsetzungen für die städtebauliche Planung sind:

- \* die geordnete städtebauliche Entwicklung
- \* eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung
- \* die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt
- \* der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Um diese Ziele zu erreichen, wurden zur Entwicklung des Bebauungsplanes für das Plangebiet 'Landauer Hohl/ Weissenburger Weg' u.a. folgende Grundsätze und Maßnahmenbündel angewendet:

- \* ausreichende Grundstücksgrößen und günstige Grundstückszuschnitte bei insgesamt sparsamen Umgang mit Bauland
- \* Angebot verschiedener Grundstücksgrößen
- \* Durchgrünung des gesamten Gebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen zur Schaffung eines hohen Wohnwertes
- \* Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch Erhaltung des Heckenzuges an der Impflinger Straße und Festsetzungen zur Anpflanzung eines Grüngürtels rund um das Baugebiet
- \* Vorgaben zur Gestaltung bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen

## 9. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

### **9.1 Erläuterung zu einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### zum Maß der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl entsprechend den in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Höchstwerte festgesetzt. Die Geschosflächenzahl wurde mit 0,6 festgesetzt bei eingeschossiger Bebauung festgeschrieben, um der Entstehung eines Mehrfamilienhausgebietes im Plangebiet entgegen zu wirken.

#### zur Bauweise:

Auf dem westlich der Einmündung (K45) gelegenen Grundstück dient die Festlegung einer Baulinie der Gliederung und Auflockerung des dort möglichen Baukörpers.

#### zur Gestaltung der Straßenräume:

Der Bebauungsplan trifft in Hinblick auf den Ausbau und die Gestaltung nur rahmengebende Festsetzungen (z.B. Linienführung, Breiten, Art des Ausbaus, städtebaulich wichtige Baumstandorte).

Die Gemeinde Insheim beabsichtigt, die Straße entsprechend dem Charakter des Gebietes als verkehrsberuhigten Bereich zu gestalten. Dafür wurde bereits eine Mischfläche mit integrierten Parkständen und Baumpflanzungen festgelegt.

Die Entscheidungen zur Gestaltung im Detail werden im Rahmen der Ausführungsplanung getroffen.

In diesem Zusammenhang werden die Leitungsträger ausdrücklich darauf hingewiesen, daß weitere Baumpflanzungen im Strassenraum vorgesehen werden. Die Gemeinde wird rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ihre Planungsabsichten dazu bekanntgeben. Um eine Abstimmung zu den Leitungstrassen wird gebeten.

#### öffentliche Grünfläche

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete öffentliche Grünfläche umschließt das Baugebiet auf drei Seiten. Im Norden und Westen wurde diese Fläche, die dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorbehalten ist auf Anregung der Träger öffentlicher Belange verbreitert, um eine wirksame Eingrünung des Baugebietes und somit eine bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen. An die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

und Sträuchern schließt sich im Norden und Westen ein Streifen von einem Meter Breite an der zur Bewirtschaftung der angrenzenden Weinbauflächen - als Wendefläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge - erforderlich ist

#### Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die Bebauung führt u.a. zu Flächenversiegelungen, die sich negativ auf Natur und Landschaft auswirken.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden zahlreiche Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen des Landschaftshaushalts möglichst gering halten. Unvermeidliche Eingriffe werden soweit als möglich ausgeglichen.

So ist die in der Planzeichnung gekennzeichnete Ausgleichsfläche nach Maßgabe des landespflegerischen Begleitplanes anzulegen und zu pflegen.

Das auf den Grundstücken anfallende Dachflächenwasser ist möglichst in Zisternen zu sammeln, um so den Wasserabfluß in die Kanalisation und den Vorfluter zu vermindern und den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren.

#### Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Aufgrund des Straßenverkehrslärms der K 45 (Impflinger Straße) treten an den Gebäuden in der ersten Gebäudereihe des Plangebietes am Tag und in der Nacht Geräuscheinwirkungen auf, die z.T. die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen überschreiten. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen.

Hierzu wurde vom Büro ISU, Kaiserslautern, ein entsprechendes Gutachten erstellt, das als Anlage der Begründung beiliegt.

Die im Gutachten ausgesprochene Empfehlung notwendiger Schallschutzmaßnahmen fordert für alle an den Süd-, West- und Ostfassaden dieser Wohngebäude liegenden Aufenthaltsräume den Einbau von Schallschutzfenstern Klasse II.

Diese Notwendigkeit zum Einbau dieser Fenster ergibt sich auch aus den Anforderungen der neuen Wärmeschutzverordnung.

Darüberhinaus können auf den Grundstücken ergänzende Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Es wird angeregt, entlang der K 45 auf öffentlichen und privaten Flächen einen Erdwall aufzuschütten, wofür der im Gebiet anfallende Bauaushub zur Verfügung steht. Durch eine landschaftsgerechte Begrünung dieses Erdwalls ist ein weitreichender objektiver sowie insbesondere auch subjektiver Lärmschutz zu erreichen.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Zur Gewährleistung der technischen Herstellbarkeit der Zufahrtsstraße sind die dargestellten Böschungen zu berücksichtigen.

## **9.2 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 die Gemeinde Insheim und die umgebende Kulturlandschaft traditionellen Architekturelementen.

zu Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung:

Ziel dieser Festsetzungen ist, eine Gestaltung der Vorgartenbereiche und der Grundstücksabgrenzungen zu erzielen, die der offenen Bauweise des Gebietes entspricht. Aus diesem Grund werden nur niedrige oder begründete 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.



## **10. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Das Gelände befindet sich überwiegend in privatem Besitz. Für die geplante Bebauung ist die Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gem. §§ 45 BauGB erforderlich.

Die in der Planzeichnung vorgeschlagene Parzellierung sollte als Grundlage der Neuordnung dienen.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Insheim

Bachtler, Störtz, Böhme/ ru-es

erstellt im Juli 1992

überarbeitet im Februar 1993

überarbeitet im September 1993

überarbeitet im Juli 1995

überarbeitet im Februar 1996

November 1996

**1. Änderung**, November 1997