 Fertigung

# **Ortsgemeinde Insheim**

## **Bebauungsplan**

### **„Südlich Kandeler Straße“**

**mit bauordnungsrechtlichen Festlegungen  
gem. § 88 LBauO (Gestaltungssatzung)**

#### **1. Änderung**

Proj.-Nr. 104 1844

---

**Textliche Festsetzungen**

---

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.08.1998 (BGBl. I S. 823)
4. **Planzeichenverordnung 1990 (Plan V 90)**  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
5. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**  
in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.05.1998 (BGBl. I S. 502)
6. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
7. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)**  
in der Fassung vom 31.01.1998 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171)
8. **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LpflG)**  
in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S.280)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB werden im Gewerbegebiet keine emittierenden Betriebe zugelassen. Es gilt folgende Negativliste:

Grundwassergefährdende Betriebe (Petroindustrie, chemische Industrie, Autoverwertung, Schrottplatz, Tanklager, Lager für chemische Stoffe, Tankstelle, Lackiererei, Papierfabrik)

Bestimmte metallverarbeitende Betriebe (Batteriefabrik, Galvanisation)

Lärmemittierende Betriebe (Sägewerk, Walzwerk)

Betriebe mit Außenlagerungen (Baustoffhandel, Recyclingstoffe)

Schadstoff- /Geruchemittierende Betriebe  
(chemische Industrie, Abdeckerei, Schlachthof)

### **2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden, soweit in der Planzeichnung keine anderen Werte angegeben sind, die Werte des § 17 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.

### **3. Ausnahmen**

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 der BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht zugelassen.

### **4. Zulässige Wohnungen**

Nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 der BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ausnahmsweise zugelassen. Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 begrenzt

## **5. Wohnungen, Garagen und Nebenanlagen**

Wohnungen mit ihren Nebenanlagen dürfen nur einen untergeordneten Teil der Grundfläche, max. 350 m<sup>2</sup>, einnehmen.

Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen an die Grundstücksränder zu legen, so daß eine Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen nicht blockiert wird.

## **6. Zufahrt zu den Grundstücken**

Zufahrten oder Zugänge zu den unmittelbar am Rande des Baugebietes entlang führenden Wirtschaftswegen sowie zur Kandeler Straße dürfen von den Baugrundstücken aus nicht angelegt werden.

## **7. Gebäudehöhen**

Die maximale Traufhöhe bei gewerblichen Gebäuden beträgt 7 m. In begründeten Fällen, z. B. bei Silos, Schornsteinen, kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen. Für Wohngebäude sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

## **8. Ladestellen und Abstellplätze**

Alle Ladestellen einschl. Abstellplätze für LKW und Lastzüge müssen auf den Grundstücken untergebracht werden.

## **9. Parkflächen**

Private Park- und Abstellflächen sind dem Bedarf entsprechend innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen.

## **10. Vorflächen**

Die Baugrundstücksflächen zwischen öffentlichen Straßen und straßenseitigen Baugrenzen sollen als Vorgarten gärtnerisch angelegt werden. Die Verwendung der Fläche als Lagerplatz ist nicht zulässig.

## **11. Gebäudeausrichtung**

Die Gebäude müssen in ihrer Hauptrichtung entsprechend der in der Planzeichnung angegebenen Gebäudeausrichtung erstellt werden.

## **12. Einfriedigungen**

Die Grundstücke sind einzufriedigen. Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,80 m, in massiver Bauweise (Beton, Mauerwerk) nicht höher als 1,20 m sein.

## **13. Sichtdreiecke**

Innerhalb der eingezeichneten Sichtdreiecke dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen die Höhe von 1,00 m, gemessen von Bordsteinkante, nicht überschreiten.

## **14. Äußere Gebäudegestaltung und Firmenzeichen**

Äußere Wandverkleidungen in glasiertem Material sowie grelle Farben an den Außenfassaden sind nicht zulässig. Überdimensionierte Werbung in Text und Bild, welche ganze Gebäude überspannt, ist nicht zugelassen. Zulässig sind z.B. einzeln aufgestellte Markensymbole.

## **15. Grünordnerische Maßnahmen**

- 15.1 Die im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 15.2 Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind - soweit nicht in der zeichnerischen Darstellung geregelt - durch das Anpflanzen bodenständiger Arten zu erfüllen.
- 15.3 Im Südwesten des Baugebietes ist eine Abgrenzungsbepflanzung von mindestens 3,0 m anzulegen.
- 15.4 Die Anlage und die Unterhaltung der festgelegten Grünordnungsmaßnahmen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein Bepflanzungsplan ist mit dem Bauantrag der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

## Baum- und Straucharten zur Auswahl

### 1. Bäume

Prunus padus (Traubenkirsche)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Quercus robur (Stieleiche)

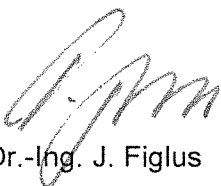
### 2. Sträucher

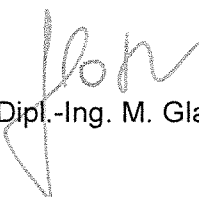
Rosa canina (Hundsrose)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Rosa rubiginosa (Zaunrose)  
Sambucus nigra (Holunder)

## HINWEISE

1. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 Nr. 10, Seite 159 ff) wird hingewiesen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
2. Zur Vermeidung eines unnötigen Landschaftsverbrauchs dürfen die Wohngebäude mit privaten Nebenanlagen (Garage, Garten) nur einen untergeordneten Teil der Grundstücksfläche, maximal 600 qm, einnehmen. Die Wohngebäude sind so an die Grundstücksränder zu legen, daß eine Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen nicht blockiert wird.
3. Die zur Bebauung und Nutzung der Grundstücke erforderliche Geländeauffüllungen dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung erfolgen. Bis dahin hat das Grundstück in landschaftlicher Nutzung zu verbleiben. Vor der Geländeauffüllung ist der anstehende Mutterboden ordnungsgemäß abzuräumen und zu sichern.

Aufgestellt :  
Karlsruhe, den 29.11.2005 Gla/gS/54  
VOIGT Ingenieure GmbH Karlsruhe

  
Dr.-Ing. J. Figlus

  
i.V. Dipl.-Ing. M. Glaser