

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Sondergebiet "Garten- und Freizeitgelände Am Roten Graben" der Ortsgemeinde Insheim vom

---

### ART DER BAULICHEN UND SONSTIGEN NUTZUNG

1. Das gesamte Plangebiet wird als Sondergebiet für "Garten- und Freizeitgelände" (SO gem. § 11 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Die ausgewiesenen Grundstücksflächen dienen insbesondere der kleingärtnerischen Nutzung. Zur Aufbewahrung von Geräten und Werkzeugen sind auf den dafür vorgesehenen Flächen auch Gartenhäuser zugelassen. Der Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht des Planungsbeüros Zieger-Machauer ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Zum Schutz gegen Witterungseinflüsse sind die Gartenhäuser auch zum vorübergehenden Aufenthalt für Menschen bestimmt. Eine Nutzung als Wohnung mit Übernachtung ist jedoch nicht zulässig. Die Anlegung von Fischteichen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Für die Änderung der bestehenden sowie die Neuanlage der im Bebauungsplan vorgesehenen Wasserfläche ist die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens erforderlich.
3. Eine weitergehende Nutzung der Einzelgrundstücke, insbesondere als Zelt- und Wohnwagenplatz, ist nicht erlaubt.
4. Das Aufstellen von oberirdischen Tanks und sonstigen Behältern ist unzulässig.

### ERSCHLIESSUNG

5. Als Erschließungsanlagen dienen ausschließlich die vorhandenen Wege.

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

6. Die Mindestgröße der bebaubaren Grundstücke darf im Bereich der Grundstücke Pl.Nr. 4671/1 bis 4719 400 qm, im übrigen Bereich 500 qm nicht unterschreiten. Eine Umlegung mit Neuparzellierung (freiwillig) ist nur dort vorgesehen, wo die vorhandenen Grundstücksgrenzen bzw. Größen eine ordnungsgemäße bauliche und planmäßige Nutzung erschweren bzw. unmöglich machen.
7. Die Größe der Gartenhäuser darf 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten. Überdachte Freisitze, Pergolen und andere Nebenräume sind darin enthalten.

8. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 festgesetzt.
9. Auf einer Parzelle ist jeweils nur ein Gartenhaus zulässig. Weitere Gebäude, insbesondere Garagen, sind nicht erlaubt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN entsprechend der 8. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung vom 04.02.1969

BAUWEISE UND BAUGESTALTUNG

10. Die Gartenhäuser sind in einfacher Holzkonstruktion zu errichten. Dabei sind in jedem Fall die Außenwandflächen in dunklen Brauntönen zu halten.
11. Eine Unterkellerung der Hütten ist nicht zulässig. Bei stark hängigem Gelände ist für den Standort des Gebäudes eine Plattform zu planieren, wobei Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhe zu vermeiden sind. Stützmauern sind nicht erlaubt.
12. Als Dachform ist ein flach geneigtes Satteldach oder Pultdach mit höchstens 30 ° Neigung festgesetzt. Die Dacheindeckung hat mit dunklem bis rotbraunem Material zu erfolgen. Dachvorsprünge sind an Traufe und Ortgängen mit maximal 0,40 m zulässig.

HÖHENANGABEN

13. Die Gesamthöhe eines Gartenhauses gemessen von Oberkante Gelände bis Oberkante Firstlinie darf 3,00 m nicht überschreiten. Darin enthalten ist eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m.

GRÜNORDNUNG

14. Der Eingriff in die Landschaft ist so gering wie möglich zu halten. Dabei ist auf bestehende Bäume und Sträucher Rücksicht zu nehmen.
15. Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern entsprechend dem Grünordnungsplan des Planungsbüros Zieger-Machauer zu bepflanzen, um somit eine störungsfreie Einbindung der Gartenhäuser in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Die Pflanzhöhe soll mindestens 1,20 - 1,50 m betragen.

#### GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

16. Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan und Grünordnungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

#### EINFRIEDIGUNGEN

17. Einfriedigungen als Wildschutzzaun oder Holz bis zu einer Höhe von 1,20 m sind nur in Verbindung mit Heckenzäunen (siehe Pflanzenliste Grünordnungsplan) zugelassen. Betonpfosten, Stacheldraht und Maschendraht sind nicht erlaubt.

18. Tierhaltung ist nicht gestattet.

#### GRENZABSTÄNDE

19. Bei der Errichtung von Gartenhäusern ist ein Abstand von mindestens 3,00 m von allen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Der Mindestabstand für Einfriedigungen vom öffentlichen Verkehrsraum wird auf 1,00 m festgesetzt.

#### STELLPLÄTZE

20. Um den ruhenden Pkw-Verkehr von den Spazierwegen fernzuhalten, muß jeder Gartenbesitzer sein Fahrzeug auf dem eigenen Grundstück abstellen.
21. Auf jedem bebauten Grundstück ist ein nicht überdachter, ebener Stellplatz für Pkw anzulegen, so daß der öffentliche Verkehrsraum nicht beeinträchtigt wird.