

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

**A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit § 1-23 BauNVO**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB)

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

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die diesbezügliche Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 der BauNVO sind nicht zulässig.

**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 Obergrenzen festgesetzt.

**Höhe baulicher Anlagen:**

Das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante der Rohbaudecke des Kellergeschosses und der Oberkante der Straße, gemessen in Gebäude- mitte, darf höchstens 0,8 m betragen.

Die Traufhöhe wird definiert als das senkrecht an der geländemäßig höchstgelegenen Gebäudeecke oder Gebäudekante gemessene Maß vom Bezugspunkt (Oberkante Straße) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Im Teilbereich mit **Nutzungsschablone A** darf die Traufhöhe bei Ausführung von Gebäuden mit Satteldächern oder mit aus Satteldächern zusammengesetzten Dächern max. 4,50 m betragen (TH<sub>max</sub> 4,50 m). Bei Errichtung von Gebäuden mit Zeltdächern darf die Traufhöhe max. 6,50 m betragen (TH<sub>max</sub> 6,50 m).

Im Teilbereich mit **Nutzungsschablone B** darf die Traufhöhe das Höchstmaß von 4,5 m (TH<sub>max</sub> 4,50 m) nicht überschreiten.

Die Traufhöhe bei Garagen darf an keiner Stelle mehr als 2,6 m (TH<sub>max</sub> 2,60 m) betragen.

## 2. Bauweise

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

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.

## 3. Stellung der baulichen Anlagen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Werden Gebäude mit Satteldächern errichtet, so sind die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen als zwingende Festsetzung verbindlich.

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. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, max. jedoch bis zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf der Einfahrtseite muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

Garagen unterliegen den allgemeinen Bestimmungen für Nebenanlagen sowie den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

- 5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 5.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigte Wohnstraße' sind als verkehrsberuhigte Bereiche (Zeichen 325 und 326 StVO) auszuführen. Innerhalb dieser Bereiche sind an geeigneten Stellen Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen sowie Verkehrsgrünflächen anzulegen.
- 5.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Verbindungsweg' ist vorrangig als fußläufige Verbindung anzulegen. Durch geeignete Maßnahmen ist die Befahrbarkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge zu gewährleisten.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für solche Maßnahmen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 6.1 Die in der Planzeichnung näher bestimmten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind entsprechend der Vorgaben des Landespflegerischen Begleitplans zu behandeln und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- 6.2 Die Ausgleichsflächen A u. B sind zu erhalten und gemäß Punkt 7 des Grünordnungsplanes beschrieben zu pflegen und zu entwickeln.
- 7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
(§9 Abs.1 Nr.25a. und b. BauGB)
- 7.1 An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische, mittel- und großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.2 Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro volle 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten.  
Auf diese Bestimmung dürfen bestehende Laub- und Obstbäume angerechnet werden, sofern sie einen Stammumfang von mind. 40 cm haben.
- 7.3 In den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigte Wohnstraße' ist pro 20 lfd. m Straßenraum im Durchschnitt der gesamten Straßenlänge mindestens ein einheimischer, mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bereits in der Planzeichnung eingetragene Bäume sind auf diese Festsetzung anzurechnen.
- 7.4 Die nach 8.1, 8.2 und 8.3 zu pflanzenden Bäume müssen aus der im Anhang wiedergegebenen Liste ausgewählt werden und zumindest folgende Merkmale haben:  
- Stammumfang 16 - 20 cm,

- Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m,
  - durchgehender Leittrieb,
  - 3 mal verpflanzt mit Ballen.
- 7.5 Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.  
Die von der Ortsgemeinde Insheim zu leistende Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen sowie der Ausgleichsflächen muss analog zum Erschließungsausbau erfolgen.  
Die Bepflanzung der privaten Grünflächen muss innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abgeschlossen sein.  
Die von der Ortsgemeinde Insheim zu leistende Bepflanzung und Gestaltung der Ausgleichsfläche A, sowie die Pflege der Ausgleichsfläche B (s. Punkt 7 des Grünordnungsplanes) muss analog zum Erschließungsausbau erfolgen.  
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.
- 7.6 Die in der Planzeichnung als zu erhalten eingetragenen Bäume und Sträucher sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer ordnungsgemäß zu pflegen und besonders während der Bauarbeiten gem. DIN 18 920 zu schützen. Bei Ausfällen sind diese Bäume und Sträucher durch Neupflanzungen, die mindestens den Anforderungen nach Punkt 8.4 genügen, an selber Stelle zu ersetzen.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO**

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

**1.1 Dachgestaltung**

Im Teilbereich mit **Nutzungsschablone A** sind nur Satteldächer und aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer sowie Zeltdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für Satteldächer und aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer muss zwischen 38 und 45° liegen. Zeltdächer sind nur zulässig mit einer Dachneigung zwischen 15 und 25°.

Im Teilbereich mit **Nutzungsschablone B** sind nur Satteldächer und aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig.

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

Soweit aufgrund bauplanungsrechtlicher Festsetzung eine zwingende Hauptfirstrichtung einzuhalten ist, sind untergeordnete Nebenfirste

zulässig soweit sie eine Länge von 2/3 der Hauptfirstrichtung nicht überschreiten.

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

### **1.2 Dachaufbauten und -einschnitte**

Dachgauben zur Belüftung und Belichtung des Dachgeschosses dürfen in der Summe ihrer Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Bei der Verwendung von Dachflächenfenstern darf deren Gesamtbreite höchstens 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-, Zementfaser- 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 und 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**

(§ 88 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.

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- zusätzliche Terrassen

oder ähnliche Flächen. Insgesamt ist eine derartige Versiegelung bis zu einer Obergrenze von 50 m<sup>2</sup> pro Grundstück zulässig.

### 3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 88 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.

### 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 sichtbar sind.

### C HINWEISE:

- Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser, d.h. Regenwasser von Dächern, Terrassen oder ähnlichen Flächen, sollte soweit als möglich, dem Grundwasser zugeführt werden. Dafür sind auf den privaten Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung zu schaffen.
- 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.
- Die Begrünung der Mauern und anderer Grundstückseinfriedungen mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen.

Aufgestellt im Auftrag der  
**Gemeinde Insheim**  
durch  
**Bachtler-Böhme+Partner**  
Kaiserslautern

## D Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

### Pflanzlisten

Der Bebauungsplan schreibt für Baumpflanzungen im Straßenraum und für bestimmte Maßnahmen auf Privatgrundstücken die Auswahl aus der folgenden Liste (vgl. Punkt 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen) vor.

Für weitere Pflanzungen im privaten Raum dürfen im Sinne einer landschaftsangepassten Bepflanzung ebenfalls nur Baum- und Straucharten aus der folgenden Liste verwendet werden.

### Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Pyrus pyraeaster	(Birne)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Juglans regia	(Walnuss)
Prunus avium	(Vogelkirsche)

### Sträucher

Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Corylus avellana	(Haselnuss)

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

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen empfohlen. Dies insbesondere an Garagen, Mauern und überwiegend geschlossenen Gebäudewänden. Nachstehend werden einige Arten vorgeschlagen, die sich in Bezug auf ihre Standortansprüche, bei den Kletterhilfen und bei ihrer Wüchsigkeit noch einmal differenzieren:

### Rank- und Kletterpflanzen

Wisteria sinensis	(Blauregen)
Hedera helix	(Efeu)
Clematis vitalba	(Gemeine Waldrebe)
Clematis- Hybriden	(Waldrebe)

GEMEINDE INSHEIM  
BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICH DER GARTENSTRASSE" - 2. ÄNDERUNG IM VERFAHREN  
NACH § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Lonicera caprifolium	(Jelängerjelleber)
Hydrangea petiolaris	(Kletterhortensie)
Rosa-Arten	(Kletterrosen)
Polygonum aubertii	(Knöterich)
Aristolochia macrophylla	(Pfeifenwinde)
Jasminum nudiflorum	(Winterjasmin)
Parthenocissus-Arten	(Wilder Wein)