GEMEINDE INSHEIM

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN UND VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SANDWEG 10"

Bestandteile des Vorhaben und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

I. Begründung

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO)
Planzeichnungen (Lageplan M 1:1000, Lageplan M 1:200, schematischer Gebäudeschnitt)
Schriftliche Festsetzungen

III. Örtliche Bauvorschriften (Rechtsgrundlage: LbauO)
IV. Hinweise

I. Begründung

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Insheim stellt im Plangebiet eine "Wohnfläche" dar.
Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung
Die Vorhaben- und Erschließungsträger, nämlich die privaten Bauherren Torsten Frech, Claudia Korbel und Marco Stenger, haben das Flurstück 716/6, Sandweg 10 erworben und planen das Gelände mit einem Mehrfamilienhaus, 2 Einfamilienhäusern mit zugehörigen Nebengebäuden, Erschließungsflächen und Stellplatzflächen zu bebauen.

3. Angaben zum Bestand
Das Plangebiet, das Flurstück 716/6, Sandweg 10, ist in der Nordwestecke mit einem Einfamilienhaus und mit zu Lagerzwecken genutzten Nebengebäuden bebaut.
Der ehemalige Bunker in der Nordwestecke des Grundstücks bleibt erhalten. Das bestehende Einfamilienhaus und die bestehenden Nebengebäude werden abgerissen.
Die bestehende Gartenfläche bleibt soweit möglich, insbesondere im südlichen Grundstücksbereich, erhalten.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes
Das Flurstück 716/6 soll in 3 gleich große Grundstücke geteilt werden. Auf jedem der Grundstücke ist der Bau je eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden vorgesehen.
Zur Zonierung der Grundstücke von Norden nach Süden:
- Entlang der Nordgrenze ist im Bereich der Grundstücke 1 und 2 ein 2m breiter Grünstreifen vorgesehen.
- Südlich dieses Streifens folgt der private, 3,5m breite Erschließungsweg.
- Dann mit 1,5m Abstand zum Weg die Wohngebäude.
- Zwischen den Wohngebäuden sind Nebengebäude und Stellplätze vorgesehen.
- Südlich der Wohngebäude liegen die jeweiligen Gartenflächen.

5. Planinhalt
5.1 Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Diese Nutzung entspricht der innerörtlichen Lage des Grundstückes und fügt sich damit in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die zulässige Geschossflächenzahl bestimmt.
Für das Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl auf 0,8 festgelegt.

5.3 Verkehrserschließung
Die Erschließung und die Andienung des Plangebietes erfolgt über den Sandweg.
Die erforderlichen Stellplätze müssen entsprechen LbauO nachgewiesen werden. Die Zufahrt der Stellplätze ist über die privaten Grundstücke zu gewährleisten.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen
Im Plangebiet wird je Grundstück die Anpflanzung eines hochstämmigen Baumes gefordert.

5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind als Maßnahme der Innenentwicklung und auf Grund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 2807m2 erfüllt.
Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.
Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

5.6 Infrastrukturversorgung
Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

5.7 Durchführungsvertrag
Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

In Ergänzung mit den Planzeichnungen wird Folgendes festgesetzt:
Der vorliegende Bebauungsplan ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i. V. mit § 88 LbauO.
Geltungsbereich ist das Flurstück 716/6, Sandweg 10, in 76865 Insheim.

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 9 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

2. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
§ 9 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO
Garagen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig.

3. Grundstückszufahrten
§9 Nr.4und11BauGB
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen auf der Planzeichnung dargestellten privaten Erschließungsweg.
Die Erschließung der Grundstücke 2 und 3 ist per Baulast zu sichern.

4. Naturschutzrechtliche Maßnahmen
§ 9 Nr. 15, 25
Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum, vorzugsweise ein Obstbaum, anzupflanzen.

5. Zahl der Wohneinheiten
§9 Nr.6 BauGB
Die Höchstzahl der Wohneinheiten wird auf 3 Wohneinheiten bei dem Wohngebäude des Grundstücks 1 und auf je 2 Wohneinheiten bei den Wohngebäuden der Grundstücke 2 und 3 festgesetzt.

6. Traufhöhen / Firsthöhen
§ 9 Nr. 2BauGB §16 Nr. 4 BauNVO
Die maximalen Gebäudehöhen sind im schematischen Schnitt festgelegt.
Der Traufhöhenhochpunkt ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut.
Der Traufhöhenfußpunkt wird durch die Höhe der Privatwegoberkante in Gebäudemitte definiert.

7. Befestigte Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Befestigte Freiflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
LWG
Regenwasserbewirtschaftung: Je Wohngebäude sind mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen für Oberflächenwasser vorzusehen.
Eine gemeinschaftliche Regenrückhaltung ist möglich.
Der Regenwasserüberlauf ist, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
Sollte eine örtliche Versickerung ausscheiden, ist der Überlauf primär über eine gesonderte Leitung ohne Vermischung mit Schmutzwasser (§ 55 WHG) dem Quodbach zuzuführen. Die Planung muß mit der SGD Süd abgestimmt werden.

III. Örtliche Bauvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)
§ 88 LbauO

1. Dächer
Als Dachform sind für alle baulichen Anlagen geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind bei Wohngebäuden nur für Bauteile zulässig, wenn diese weniger als 25% des Gebäudegrundrisses ausmachen, außerdem bei Nebengebäuden. Die Dachneigung für Wohngebäude darf 18°- 22°betr agen; die Dachneigung für Nebengebäude 0°- 20°.
Dachmaterial Wohngebäude: Ziegel.
Dachmaterial Nebengebäude:
Bei Pultdachform, Ziegel, Aluwelle oder Titanzink-Stehfalzdeckung.
Bei Flachdachform, extensive Begrünung, Kies oder Betonbelagsplatten.

2. Außenanlagen/Einfriedigungen
Höhenunterschiede sind als Böschungen oder als Mauern bis max. 1,20m Höhe auszubilden.

IV. Hinweise:

Erdgasleitungen
Es ist zu beachten, dass gemäß den geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahme ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitung zwingend einzuhalten ist.

Telekommunikationsleitungen
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen, deren Lage aus den Bestandsplänen von Kabel Deutschland und der Telekom ersichtlich ist. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Überdeckungen darf nicht verringert werden.
Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können, die Telekom sechs Monate.

Straßenbeleuchtung
Im Plangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Aktiengesellschaft (0,4-kV- Kabelleitung, Straßenbeleuchtungsanlage).Vor der Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich dieser Versorgungseinrichtungen wird es erforderlich, sich für eine technische Abstimmung erforderlich werdender Änderungen und/oder Sicherungen dieser Versorgungseinrichtungen, mit den Pfalzwerken rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

Emissionen der Bahnlinie
Im Bereich der benachbarten Bahnlinie werden während Baumaßnahmen zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

Altlasten
Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

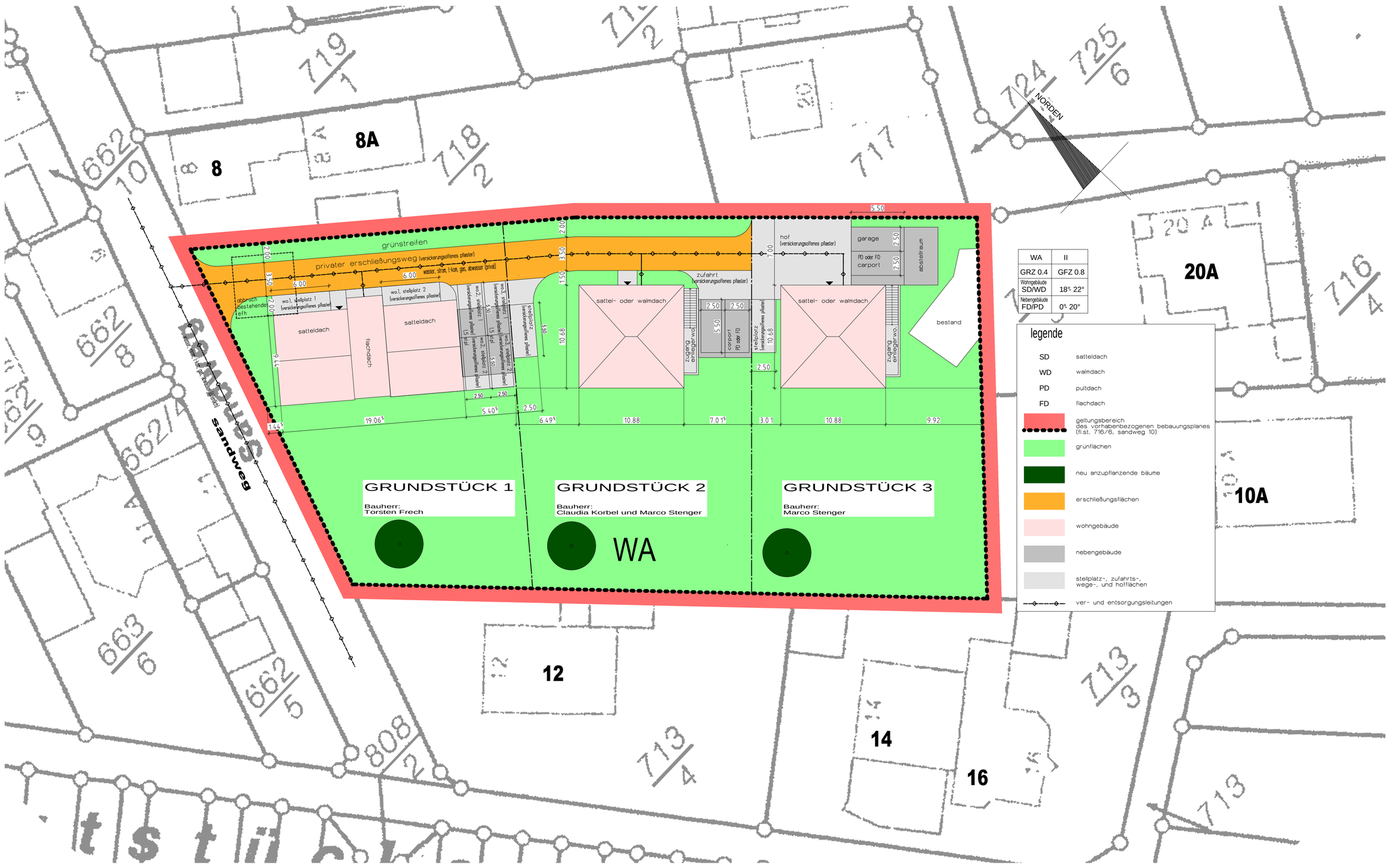
Archäologische Funde
1. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
3. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihreRettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen durchführen kann.
4. Die Punkte 1-3 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Beim Oberbodenabtrag für die zu errichtenden Gebäude, ist die Direktion Landesarchäologie - Speyer unbedingt zu beteiligen; der Abtrag muss, in vorheriger Abstimmung, von einem Mitarbeiter der Landesarchäologie Speyer beaufsichtigt werden...

Baugrund
Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

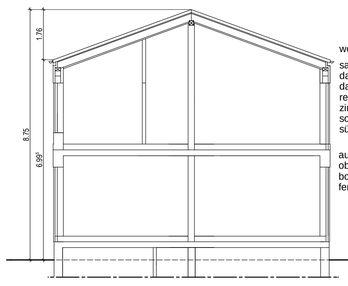
Bodenschutz bei Bauvorhaben
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen möglichst zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden.
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen und auf Fremdgeruch zu prüfen, gegebenenfalls ist belastetes Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Entwässerung tiefliegender Geschossflächen
Sollte im Fall tiefliegender Gebäude oder Gebäudeteile eine Entwässerung über einen Freispiegelkanal nicht möglich sein, so sind private Hebeanlagen einzubauen.

Grünstreifen
Der Pflanzstreifen entlang der Nordgrenze ist mit Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu begrünen:
Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Aesculus hippocastanum, Alnus glutinosa, Berberis vulgaris, Betula pendula, Carpinus betulus, Castanea sativa, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Cytisus scoparius, Euonymus europea, Fagus silvatica, Frangula alnus, Fraxinus excelsior, Hippophae rhamnoides, Juglans regia, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Populus tremula, Prunus avium, Prunus spinosa, Quercus petraea, Quercus robur, Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus fruticosus, Salix spec. (Salix caprea, Salix cinerea, Salix alba, Salix viminalis), Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Viburnum lantana, Viburnum opulus.

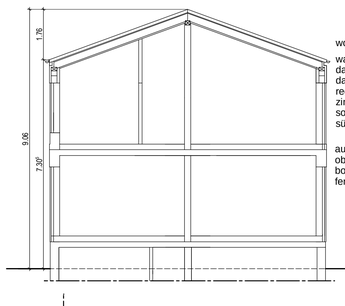


Schematische Gebäudeschnitte



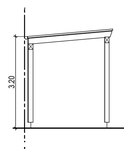
wohngebäude grundstück 1
satteldach
dachziegeln
dachneigung 18°- 22°
regenrinnen und -fallrohre
zinkblech, naturfarben
sonnenkollektoren auf der südlichen dachfläche

aussenwände
oberfläche verputzt, weiß, dunkelgrau, bordeauxrot
fenster, dunkelgrau



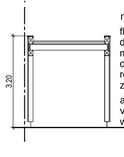
wohngebäude grundstücke 2 u. 3
walmdach oder satteldach
dachziegeln
dachneigung 18°- 22°
regenrinnen und -fallrohre
zinkblech, naturfarben
sonnenkollektoren auf der südlichen und westlichen dachfläche

aussenwände
oberfläche verputzt, weiß, dunkelgrau, bordeauxrot
fenster, dunkelgrau



nebengebäude var. 1
pultdach, 5°- 20°dachneigung
dachdeckung, ziegeln, aluwelle oder titanzink- stehfalzdeckung
regenrinnen und -fallrohre
zinkblech, naturfarben

aussenwände:
verputzt oder als holzverschalung, weiß oder hellgrau gestrichen



nebengebäude var. 2
flachdach, 2% gefälle
dachdeckung, fd-abdichtung
mit extensiver begrünung, kiesauflast od. betonplatten
regenrinnen und -fallrohre
zinkblech, naturfarben

aussenwände:
verputzt oder als holzverschalung, weiß oder hellgrau gestrichen

Lage des Plangebietes

Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte

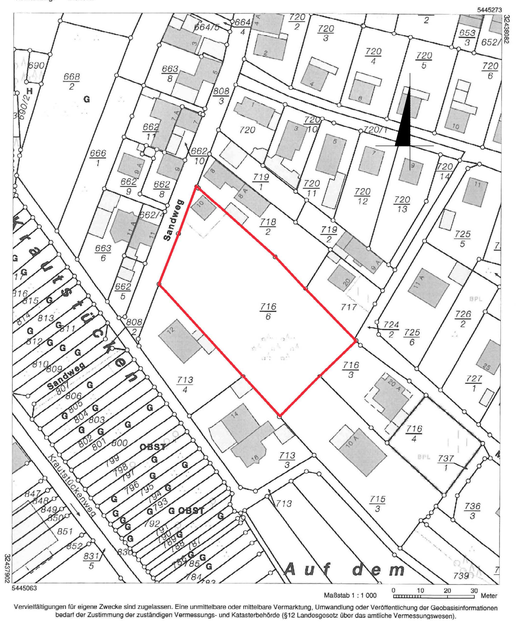
RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT LANDAU IN DER PFALZ

Hergestellt am 23.02.2011

Flurstück: 716/6
Flur:
Gemarkung: Insheim

Gemeinde: Insheim
Landkreis: Südliche Weinstraße

Postalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Landau in der Pfalz.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Der Ortsgemeinderat Insheim hat in seiner Sitzung am 05.05.2011 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) und die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Grundstück Sandweg 10 beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 bauGb und die ortübliche Bekanntmachung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 13.05.2011 .

3. Zustimmung zum Planentwurf
Der Ortsgemeinderat Insheim hat in seiner Sitzung vom 05.05.2011 dem Entwurf zugestimmt und die Offenlage beschlossen.

4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes
Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.05.2011 mit textlichen Festsezungen und Begründung in der Zeit vom 01.06.2011 bis einschließlich 30.06.2011 öffentlich aus.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB wurde am 23.05.2011 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endet am 30.06.2011.

6. Prüfung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat nach vorgegangener Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am 11.08.2011 als Satzung beschlossen.
Der Durchführungsvertrag wurde am 08.07.2011 abgeschlossen und lag bei der Beschlussfassung vor.

7. Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnungen, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt in all seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Insheim, den ....
Max Bergdoll, Ortsbürgermeister

8. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGb i. V.m. § 24 Abs. 3 GemO erfolgte am ..... .

Insheim, den ....
Max Bergdoll, Ortsbürgermeister

Gemeinde Insheim

Vorhaben- und Erschließungsplan
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sandweg 10"

Vorhaben- und Erschließungsträger 1 (Bauherr Gr.st.1)
Torsten Frech
Rossbergstrasse 1
76879 Essingen 06347 608666

Vorhaben- und Erschließungsträger 2 und 3 (Bauherren Gr.st.2)
Claudia Korbel u. Marco Stenger
Bachstrasse 6
76877 Offenbach 06348 615918

Bauherr Gr.st. 3
Marco Stenger
Bachstrasse 6
76877 Offenbach 06348 615918

Architekt
architekturbüro peter sandfuchs
lindenbergstrasse 6
76829 Landau 06341 5590490

Datum 21.4.2011
Datum Index A 31.7.2011