

# Gemeinde Insheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Hohneisergasse und Bruchgasse"

### Textliche Festsetzungen

**BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER**

**STADTPLANUNG**  
LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL  
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5  
67655 KAISERSLAUTERN  
TELEFON (0631) 36 158-0  
TELEFAX (0631) 6 33 06  
E-MAIL [bbp@bbp.tobit.net](mailto:bbp@bbp.tobit.net)

Die Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigelegt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- **Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO sowie § 19 BauGB)
  - 1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 1.1 Mischgebiet; (§ 6 BauNVO); Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Mischgebietes und sind somit nicht zulässig.
    - 1.2 Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen (GR) wird wie folgt definiert: Die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen ist gleich dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundfläche darf für Stellplätze, Garagen und Zufahrten um bis zu max. 25 % überschritten werden. Zusätzlich ist eine Befestigung der in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche zulässig.
    - 1.3 Die im Gebiet B festgesetzte maximale Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem natürlichen Gelände, zu messen in Gebäudemitte. Die im Gebiet B festgesetzte maximale Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen Oberkante der baulichen Anlage und dem natürlichen Gelände, zu messen in Gebäudemitte.
  - 2. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Haus-Hof-Bauweise; zulässig ist eine Grenzbebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze; an der nördlichen Grundstücksgrenze sind Gebäude auf der festgesetzten Baulinie zu errichten.
  - 3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
  - 4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Geh- und Fahrrecht gemäß Planeintrag zugunsten der jeweiligen Hinterlieger. Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zur erstmaligen Herstellung und dauernden Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.
  - 6. **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Je Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

7. **Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen** (§ 19 BauGB)  
Gemäß § 19 BauGB wird festgesetzt, daß die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.
- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)
8. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- 8.1 Für den Bereich **A** werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50° festgesetzt..
- 8.2 Für den Bereich **B** werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° festgesetzt. .
- 8.3 Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch von den Festsetzungen in der Nutzungsschablone abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10 ° auf Garagen sind zu begrünen.
- 8.4 Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
- 8.5 Die Dächer sind, sofern es sich nicht um begrünte Dächer handelt, mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Für die Dach-eindeckung sind nur rote bis rotbraune Farbtöne zulässig. Solaranlagen sind im Dachbereich ebenso zulässig.
- 8.6 Zur Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Farben zulässig.
9. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
- 9.1 Zur Befestigung von, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,6 betragen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.
- 9.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der Gartenflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
- 9.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden.
10. **Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO** (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)  
Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, daß je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) herzustellen sind.


▪ **Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

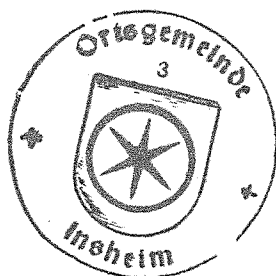
- Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Satz 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
- Bodenkundliche Landesaufnahme: Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.
- Ingenieurgeologie: Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 zu beachten.
- Die Sammlung des anfallenden Dachwassers in Zisternen und die Wiederverwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.
- Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Plangebiet sich in Hörweite des traditionellen Geläuts der Katholischen Kirche St. Michael Insheim befindet.

▪ **Ausfertigung der Satzung**

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Insheim, den 23.07.2002

  
Bergdoh  
Ortsbürgermeister



**Anlage: Artenauswahllisten des landespflegerischen Planungsbeitrages zum  
Bebauungsplan**

**Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 125 - 150 cm, mit Ballen)**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose

**Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
heimische Obstbaumsorten	