



Textliche Festsetzungen für den „~~Ar~~ ^{erweiterungsbau} ~~erweiterungsplan~~ IV zum Bebauungsplan Gemeindezentrum (verlängerte Kalmitstraße)“

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB

- 1.) Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
 - 2.) Maß der baulichen Nutzung
 - a) Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
 - b) Geschoßflächenzahl
Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,5 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
 - c) Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschosß als Höchstgrenze festgelegt.
 - d) Sockelhöhe
Die Sockelhöhe wird auf max. 0,60 m bezogen auf Hinterkante Verkehrsfläche und OK Fertigfußboden im Erdgeschosß beschränkt.
 - 3.) Bauweise
Gemäß der zeichnerischen Festsetzung „offene Bauweise“ und besondere „Haus-Hof-Bauweise“ (b) mit einem Abstand von mind. 3 m zum Nachbargrundstück entsprechend der Plandarstellung.
 - 4.) Stellung der baulichen Anlage
Die Stellung der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung vorgegeben.
 - 5.) Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 6.) Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
 - a) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind im gesamten Bereich zulässig.
 - b) Garagen sind mind. 5,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
 - c) Stellplätze sind nur in der Abstandfläche und bis zu 2 Stellplätzen vor dem Gebäude zulässig; im hinteren Grundstücksbereich sind Stellplätze unzulässig.
 - 7.) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 - a) Private Grün
 - aa) Vor den Gebäuden ist pro Grundstück mind. 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum
 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
 - ab) Auf den Grundstücken sind mind. 15 % der Grundstücksfläche mit einheimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
 - b) Öffentliches Grün
Die öffentlichen Grünflächen sind mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen und Bäumen 1. Ordnung zu bepflanzen.
- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 und 6 LBauO Rheinland-Pfalz
- 1.) Dachform, Dachgestaltung
 - a) Dachform
Es sind Satteldächer gem. der Darstellung im Plan teil zugelassen. Bei Garagen werden Flach- und Satteldächer zugelassen; Flachdächer sind zu begrünen.
 - b) Dachneigung
Die Dachneigung beträgt - außer bei Flachdächern von Garagen - 35°-45°.
 - c) Dachaufbauten und -einschnitte
sind zulässig, sofern sie die Firsthöhe nicht überragen und ihre Breite nicht größer ist als die Hälfte der Hauslänge.
 - d) Kniestöcke
sind bis max. 1,00 m zulässig; als Kniestock gelten Erhöhungen der Außenwände über die oberste Geschoßdecke - OK Rohdecke - bis OK Fußplatte.
 - e) Dacheindeckung
Es dürfen keine helleren als naturgeleirte Farben verwendet werden; dies gilt nicht für Flachdächer
 - 2.) Einfriedungen
 - a) Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen das Maß von 1,80 m nicht überschreiten und dürfen nicht in undurchsichtiger Ausführung errichtet werden; ausgenommen sind lebende Hecken.
 - b) Vor der vorderen Baugrenze dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten; auch hier ist die Errichtung von undurchsichtigen Einfriedungen nicht zulässig; die Verwendung von Maschendraht ist ausgeschlossen.
 - c) Stellplätze dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht eingefriedet werden.

3.) Stellplätze

Die Befestigung von Stellplätzen ist nur mit Pflaster, das auf Fuge - mind. 3 cm - gesetzt ist, zulässig.

C) Begründung

1.) Planungsgründe

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes Gemeindezentrum war bereits eine Bebauung dieses Bereiches vorgesehen, die jedoch von den Eigentümern zunächst abgelehnt wurde. Zur Erschließung wurde eine Reservefläche freigehalten. Nunmehr wurde von einigen Eigentümern die Erstellung eines Bebauungsplanes gefordert. Die beabsichtigte Erweiterung widerspricht nicht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und ist auch aus städtebaulicher Sicht zu befürworten. Es wird durch die vorgesehene Verdichtung der Bebauung zum einen der Forderung der Regionalplanung nach einer Bauausweisung Rechnung getragen und zum anderen eine Schonung des Außenbereichs erreicht, da keine zusätzlichen Bauflächen bereitgestellt werden müssen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine von der Kalmitstraße abzweigende Erschließungsstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden soll; der Anschluß an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist durch Erweiterung des in der Kalmitstraße vorhandenen Netzes vorzunehmen. Die Größe des Baugebietes beträgt ca. 0,35 ha.

2.) Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Planes ist eine Neuvermessung und die Neuordnung von Grund und Boden erforderlich.

3.) Kosten der Gemeinde

Für die Erschließung im Sinne des BauGB fallen Kosten in Höhe von ca. 60 000.-- DM an, die im Rahmen von Erschließungsbeiträgen zu 90% auf die Eigentümer verteilt werden; der auf die Gemeinde entfallende Anteil beträgt rd. 6 000.-- DM.

4.) Durchführung

Nach Rechtsetzung und erfolgter Bodenordnung kann die Verwirklichung des Planes erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 03.06.1993 beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 18.06.1993.
3. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB wurde im Amtsblatt vom 18.06.1993 hingewiesen. Sie wurde in der Zeit vom 21.06.1993 bis 20.07.1993 durchgeführt.
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 08.06.1993 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierüber erfolgte am 11.11.1993.
5. Der Gemeinderat stimmte dem auszulegenden Planentwurf am 11.11.1993 zu.
6. Der Planentwurf einschl. der textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde in der Zeit vom 06.12.1993 bis 06.01.1994 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Auf die Offenlegung wurde am 26.11.1993 ortsüblich hingewiesen. Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht; hierüber wurde am 10.03.1994 Beschluß gefaßt. Das Ergebnis wurde den Einwendern am 19.08.1994 mitgeteilt.
7. Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim hat mit dem Beschluß des Gemeinderates vom 10.03.1994 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.



Bobenheim-Roxheim, den 19.08.1994
Gemeindeverwaltung

(REINER)
Bürgermeister

8. Anzeigevermerk der Kreisverwaltung

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
12. Okt. 1994, Az.: 63/610-13
Bobenheim-Roxheim-2504
bestehen keine Rechtsbedenken

Ludwigshafen, den 12. Okt. 1994
Kreisverwaltung

