



**ÄNDERUNGSPLAN VI  
ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMEINDEZENTRUM**

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 WA 2 / WA 5 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) lt. Festsetzung im Ursprungsplan  
 MI 2 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO) lt. Festsetzung im Ursprungsplan

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (ALS HÖCHSTGRENZE IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE)  
 GFZ 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (ALS HÖCHSTGRENZE IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE)  
 I / II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE a) HÖCHSTMASS b) ZWINGEND

- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 b1 / b2 BESONDERE BAUWEISE II. Festsetzungen im Ursprungsplan  
 E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG  
 D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
 g GESCHLOSSENE BAUWEISE  
 — BAUGRENZE

- 4. VERKEHRSFLÄCHEN**  
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  
 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG als VERKEHRSBERUHRIGER BEREICH  
 ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 GRÜNFLÄCHE  
 ANPFLANZEN BÄUME  
 ERHALTUNG BÄUME

- 6. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS  
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG/FESTLEGUNG  
 ANGABE DER FIRSTRICHTUNG  
 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE  
 AUFZUBEHENDENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE  
 SD SATTELDACH  
 F FREIE DACHFORM

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
 GRUNDFLÄCHENZAHL  
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
 BAUWEISE  
 DACHFORM

M 1 : 500

Bobenheim-Roxheim, November 1998

**Änderungsplan VI zum Bebauungsplan Gemeindezentrum**

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 - 7 BauGB**  
 Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Änderungsplanes IV mit Erweiterung III zum Bebauungsplan Gemeindezentrum vom 06.07.1984 gelten auch für diesen Plan.  
**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBO (1999)**  
 a) Die Dachneigung im WA 5 wird auf 45° ± 3° festgesetzt.  
 b) Die übrigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Änderungsplanes IV mit Erweiterung III zum Bebauungsplan Gemeindezentrum vom 06.07.1984 gelten auch für diesen Plan.

**C. Begründung**  
**1. Planungsrinde**  
 Die im Bebauungsplan Gemeindezentrum ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche wird in dem bisher ausgewiesenen Umfang nicht mehr benötigt, da das hier vorgesehene Altenpflegeheim und der Kindergarten an anderer Stelle des Gemeindezentrums verwirklicht wurde. Aus diesem Grund soll entlang des Pfalzringes und des Kapellenweges eine Wohnbebauung zugelassen werden, die der bereits am Pfalzring und der Haardstraße vorhandenen Bebauung entspricht. Für das ausgewiesene Mischgebiet 2 (MI 2) soll die nördliche Baugrenze um 6 m weiter nach Norden verlegt werden, um eine Markterweiterung -diese dient der Versorgungssicherung für unsere Gemeinde- zu ermöglichen; der angrenzende öffentliche Parkplatz ist als privater Parkplatz für den Markt auszuweisen. Auf Grund der veränderten Rechtslage -geänderte BauNVO- ist im MI 2 die GRZ von 0,4 auf den vorhandenen Bestand, der 0,9 beträgt, zu erhöhen. Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes ist vom großen Umgriff her unverändert; die tiefenmäßige Erschließung erfolgt nach Erfordernis im Rahmen der Bauentwicklung durch Stichstraßen bzw. Stichwege. Hinsichtlich der leitungsgebundenen Erschließung ergeben sich ebenfalls keine grundlegenden Veränderungen; Leitungen für Wasser, Abwasser, Gas und Elektro sind vorhanden und für die Hinterlandbebauung zu verlängern. Eine Verschlechterung des "Öko-Kontos" ergibt sich durch die Umplanung nicht, da bereits bisher eine Bebauung möglich war. Die bisherigen grunordnerischen Festlegungen gelten in gleicher Weise weiter; dies wird als vertretbar und ausreichend erachtet. Die Versickerung von Oberflächenwässern soll für die Neubauten breitflächig auf der Grundstücksfläche erfolgen; entsprechende vertragliche Regelungen werden angestrebt.


**2. Kosten für die Gemeinde**  
 Durch die Umplanung mit Erweiterung der Wohnbebauung entstehen der Gemeinde zusätzlichen Kosten für die Erschließung; sie werden auf rd. 100.000,- DM geschätzt. Diesem Aufwand stehen Einnahmen von rd. 90 % der Ausgaben gegenüber.  
**3. Bodenordnende Maßnahmen**  
 Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da eine Bodenordnung bereits erfolgt war und die Flächen des Plangebietes weitestgehend im Eigentum der Gemeinde stehen. Für die Übertragung der Parkplatzflächen sind vertragliche Regelungen vorzunehmen.  
**4. Verwirklichung des Planes**  
 Mit der Verwirklichung des Planes kann umgehend nach Rechtsetzung begonnen werden.

**D. VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.03.1998 beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 15.05.1998 im Amtsblatt der Gemeinde.
- Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB wurde im Amtsblatt vom 15.05.1998 hingewiesen. Sie wurde in der Zeit vom 18.05.1998 bis 18.06.1998 durchgeführt.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden am 13.05.1998 unter Fristsetzung bis zum 22.06.1998 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlussfassung hierüber erfolgte am 06.10.1998.
- Der Gemeinderat stimmte dem auszulegenden Planentwurf am 06.10.1998 zu.
- Der Planentwurf einschl. der textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde in der Zeit vom 26.10.1998 bis 26.11.1998 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Auf die Offenlegung wurde am 16.10.1998 ortsüblich hingewiesen.
- Anregungen wurden vorgebracht.
- Beschlussfassung über die Anregungen und der Beschluss über die erneute Offenlegung auf Grund einer Änderung erfolgte am 16.12.1998.
- Der Planentwurf einschl. der textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde in der Zeit vom 28.12.1998 bis 28.01.1999 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Auf die Offenlegung wurde am 18.12.1998 ortsüblich hingewiesen.
- Anregungen wurden erneut vorgebracht.
- Beschlussfassung über die Anregungen am 10.03.1999.
- Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.03.1999 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 10 (1) GemO-DVO ausgefertigt.

Bobenheim-Roxheim, den 19.03.1999  
 Gemeindeverwaltung

(GRÄF)  
 Bürgermeister



14. Der Bebauungsplan wurde am 26.03.1999 in ortsüblicher Weise bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist dieser Plan rechtsverbindlich.

Bobenheim-Roxheim, den 12.04.1999  
 Gemeindeverwaltung

(GRÄF)  
 Bürgermeister

