

**GEMEINDE
BOBENHEIM - ROXHEIM**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN
"IM DORF - ERWEITERUNG I "**

SEPTEMBER 1997 / JANUAR 1998

BEARBEITER :

**PLANUNGSBÜRO butsch + faber
CARL - SPITZWEG - STRASSE 2a
67240 BOBENHEIM - ROXHEIM
TELEFON 06239 / 4674
TELEFAX 06239 / 4773**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 2 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 8 BauNVO)

1.1.1 Die im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.1.2 Die im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

1.2.1 Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl

Die im Plan festgesetzten Werte für die Grund- und Geschoßflächenzahl sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.

1.2.2 Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Bebauungsplangebiet als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Höchstgrenze der Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erschließungsstraße bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut, wird im Dorfgebiet 4,5 m festgesetzt.

1.3 Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3.1 Innerhalb des Dorfgebietes wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

1.4 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 offene Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4.2 Baugrenze

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.

1.4.3 Stellung der baulichen Anlagen

Eine Abweichung von der im Plan zwingend festgesetzten Firstrichtung ist nicht zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.6.1 Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) mit Pflanzbindungen ist mit Bäumen und bodendeckendem Unterwuchs zu bepflanzen. Zu verwenden sind Arten der unter Punkt 1.7.2 aufgeführten Artenliste.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je Parzelle ist die Pflanzung mindestens eines großen (1. Ordnung) oder mittelgroßen Laubbaumes / Obstbaumes heimischer Art vorgeschrieben.

1.7.2 Zu verwendende Arten :

A : Hochstämmige Obstbäume :

- Süßkirsche (Prunus avium),
alte heimische Sorten
- Apfel (Malus domestica),
alte heimische Sorten
- Birne (Pyrus communis) ,
alte heimische Sorten
- Speierling (Sorbus domestica)
- Walnuss (Juglans regia)
- Holzapfel (Malus sylvestris)
- Mispel (Mespilus germanica)

B. : Einzelbäume :

I. Ordnung

- Buche (Fagus silvatica)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

II. Ordnung

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Traubenkirsche (Prunus padus)

1.7.3 Anpflanzen von Bäumen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Bäume II. Ordnung (STU 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzenauswahl siehe 1.7.2)

1.7.4 Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen (1.7.3 bleibt unberührt) müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12 cm.

Bäume II. Ordnung sind in einem Abstand untereinander von 5 - 7 m, Bäume I. Ordnung in einem Abstand untereinander von 10 - 12 m zu pflanzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 35 ° und Höchstdachneigung von 45 ° festgesetzt. Es sind rötliche Ton- oder Betonziegel zu verwenden.

Bei Nebengebäuden sind auch Pulldächer und begrünte Flachdächer zulässig.

Zur Belichtung des Dachraumes sind Satteldachgaupen, Schleppdachgaupen und Zwerchhäuser zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang darf 1,5 m nicht unterschreiten.

2.1.2 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 1,0 m gemessen zwischen OK Erschließungsstraße und OK FFB Erdgeschoß nicht überschreiten.

2.1.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich entweder einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung in einer maximalen Höhe von 1,20 m, Mauern entweder verputzt oder in Naturstein bzw. natursteinähnlichem Material oder Kombinationen aus Mauer und aufgesetztem Zaun sowie Hecken- und Strauchpflanzungen zulässig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind auch Maschendrahtzäune sowie Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig.

2.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sowie selbstleuchtende und grellfarbene Werbeanlagen sind unzulässig. Das äußere Erscheinungsbild hat sich in Form, Größe und Farbe der Umgebung anzupassen.

2.1.5 Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) ist, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, einzugrünen. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1.6 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Verkehrsnebenflächen z.B. Parkflächen sowie die Stellplätze, Lagerplätze und Zugänge sind wasserdurchlässig auszubilden.

2.1.7 Die Mülltonnenstandplätze sind an geeigneter Stelle vorzusehen und durch Bepflanzung einzugrünen oder durch bauliche Elemente zu verdecken.

Hinweise

- 3.1. Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Ludwigshafen oder dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz zu melden.
- 3.2. Im Einzelfall können Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
- 3.3. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.
- 3.4. Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Kabel durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung bei erforderlichen Tiefbauarbeiten vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei Anpflanzungen unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen, spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten, notwendig.
- 3.5. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleppen und zu sichern.
- 3.6. Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht völlig versiegelt werden.
- 3.7. Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.
- 3.8. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser sollte dem Grundwasser an geeigneter Stelle auf dem Grundstück wieder zugeführt (Versickerung) oder/und in Zisternen gespeichert (Brauchwassernutzung) oder/und in natürlich ausgeformten und bepflanzten Becken zurückgehalten und verdunstet werden (Regenrückhaltung).
- 3.9. Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen versorgt.
- 4.0. Pflanzhinweise für Gehölze und Stauden
C. : Sträucher :
 - Schlehdorn (Prunus spinosa)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Gem. Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)

- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- D. : Wandbegrünung :
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "veitchii")
- Knöterich (Polygonum aubertii)
- Geißblattarten (Lonicera spec.)
- Echter Wein (Vitis-Hybriden)
- Wild-Clematisarten (Clematis spec.)
- Hopfen (Humulus lupulus)
- E. : Bodendecker :
- Immergrün (Vinca minor)
- Blutroter Storchschnabel (Geranium sanguineum)
- Johanniskraut (Hypericum calycinum)
- Waldsteinie (Waldsteinia ternata)
- Fingerkraut (Potentilla fruticosa var.)
- Wild-Rose (Rosa spec.)