

Bebauungsplan "Kleingartenanlage Gänswede"

A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 - 7 BBauG - 1979 -

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO für Kleingärten (mit Gartenlauben).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Festsetzungen für Gartenlauben

2.1.1 Eine bauliche Nutzung darf nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erfolgen.

2.1.2 Die überbaubare Grundfläche innerhalb der Baugrenzen auf den Einzelparzellen darf 24,0 m² nicht überschreiten, davon der allseitig umschlossene Raum bis 20,5 m².

2.1.3 Zulässig sind Gartenlauben zur Unterbringung von Geräten und zum zeitweisen Aufenthalt von Menschen. Eine Dauerwohnnutzung ist nicht zulässig.

2.1.4 Es wird eingeschossige Bebauung festgesetzt; eine Unterkellerung ist nicht zulässig.

2.2 Festsetzungen für Gemeinschaftseinrichtungen

2.2.1 Zulässig ist die Erstellung eines Vereinshauses eingeschossig (zusätzlich Untergeschoß möglich) mit den erforderlichen Nebenräumen sowie eines Materiallagers.

2.2.2 Die Grundfläche ist im Plan durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Grund- und Geschoßfläche beträgt max. 300 m².

3. Bauweise

3.1 Es wird offene Bauweise, bei der nur Einzelgebäude zulässig sind, festgesetzt.

4. Nebenanlagen und Nebengebäude

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude, Nebenanlagen, nicht genehmigungspflichtige Bauwerke unzulässig. Das Abstellen von Wohnwagen und das Aufstellen von Zelten ist generell verboten.

5. Stellplätze

Stellplätze sind nur als Gemeinschaftsstellplätze auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche (Parkplatz) zulässig.

6. Grünordnung

6.1 Im Bereich des Vereinshauses ist wie im Plan dargestellt, eine private Grünfläche anzulegen, die mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

6.2 Der ausgewiesene Parkplatz - privat - ist mit einheimischen und standortgerechten Großbäumen zu bepflanzen.

B) Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 123 LBauO - 1982 -

1. Dächer

- 1.1 Dachform: Satteldach
- 1.2 Dachneigung: 10° - 30°
- 1.3 Dacheindeckung: Wellasbestzement dunkelbraun, Tonziegeln oder Bitumenpappe
- 1.4 Dachüberstände: max. 30 cm

2. Sockel, Kniestöcke, Gebäudehöhe

- 2.1 Sockelhöhe: Sie darf 20 cm, gemessen von OK Fußweg bis OK fertiger Fußboden, nicht überschreiten.
- 2.2 Kniestöcke: Sie sind nicht zulässig; gleiches gilt für sonstige Dachaufbauten.
- 2.3 Gebäudehöhe: Die Gartenlauben dürfen eine Gesamthöhe von 4,00 m gemessen ab OK fertiger Fußboden (Erdgeschoß) bis zum First nicht überschreiten. Die Höhe des Vereinshauses darf max. 8,00 m, gemessen ab OK fertiger Fußboden bis zum First, betragen.

3. Außengestaltung der Gartenlauben

3.1 Die Außenflächen der Gartenlauben sind entweder mit Holz zu verkleiden oder zu verputzen.

3.2 Verblendungen der Außenflächen mit glasiertem Material sowie auffallende Putzmuster, grelle Farben oder Kunststoffe sind nicht zulässig.

4. Einfriedigungen

4.1 Die gesamte Anlage ist mit einem 2,00 m hohen Maschendrahtzaun zu umgeben.

4.2 Die Einfriedigung der einzelnen Parzellen darf max. 1,00 m betragen und ist mit Maschendraht auszuführen.

C) Begründung

- 1. Dieser Plan berücksichtigt die Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bobenheim-Roxheim, in dem das Plangebiet als Teil eines geplanten Naherholungsgebietes ausgewiesen ist.
- 2. Die Erstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um der ständig wachsenden Nachfrage nach Kleingärten gerecht zu werden und eine planlose und zufällige Entwicklung einer Kleingartenanlage abwenden zu können.
- 3. Die Einplanung der Kleingärten in diesem Bereich ist gerechtfertigt, da eine solche Anlage möglichst in Ortsnähe entstehen soll und auch der vorgesehenen Nutzung im Flächennutzungsplan Rechnung trägt. In gleicher Weise kann eine solche Anlage in das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet eingeplant werden, da es als Übergang vom vorhandenen Gewerbegebiet Gänswede zum vorhandenen Badeseerandgebiet zu sehen ist und sich durch die übliche Gartennutzung harmonisch und ohne Störungen in die Landschaft einfügt. Aus diesem Grunde werden auch keine besonderen landespflegerischen Maßnahmen für erforderlich erachtet. Zwischen dem Gewerbegebiet Gänswede und der Kleingartenanlage ist bereits ein 3 m breiter Grünstreifen vorhanden. Weiterhin ist auf der Ostseite der Anlage - außerhalb des Plangebietes - eine Baumpflanzung vorhanden.
- 4. Die Erschließung des Plangebietes ist im Plan dargestellt. Die Hauptzufahrt erfolgt über den Viehweg. Die parzellierten Kleingärten sind über Erschließungswege zu erreichen. Die Versorgung mit Wasser ist gewährleistet; weitere Anschlußmöglichkeiten (Strom und Gas) sind nur für das Vereinshaus vorgesehen - gleiches gilt für die Entsorgung -.
- 5. Bodenordnende Maßnahmen
Es sind keine bodenordnende Maßnahmen mehr notwendig.
- 6. Die Kosten für die Verwirklichung des Bebauungsplanes, die auf die Gemeinde fallen, werden auf 100.000,-- DM geschätzt.



Bobenheim-Roxheim, den 08.06.1984
Gemeindeverwaltung

(Fügen)
Bürgermeister

D) Verfahrensvermerke

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 16.05.1984 beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 18.05.1984.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG erfolgte mit Veröffentlichung vom 18.05.1984 im Amtsblatt der Gemeinde Bobenheim-Roxheim.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 17.05.1984 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 17.05.1984.
Zustimmung zu dem auszulegenden Planentwurf am 16.05.1984.

Öffentliche

Der Planentwurf wird hiermit gem. § 10 GemO-DVO ausgefertigt.
Während der Einsender der Öffentlichkeit bekannt gemacht wird. Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgt am 29.10.1984.

Bobenheim-Roxheim, den 21.07.1997
Gemeindeverwaltung



(Reiner)
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.08.1997 in ortsüblicher Weise -im Amtsblatt- öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 07.12.1984 in Kraft gesetzt; der Plan wird gem. § 12 BauGB einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 LBauO ab diesem Zeitpunkt rechtsverbindlich.
Mit dieser Bekanntmachung am 17.12.1984.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.08.1997 in ortsüblicher Weise -im Amtsblatt- öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 07.12.1984 in Kraft gesetzt; der Plan wird gem. § 12 BauGB einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 LBauO ab diesem Zeitpunkt rechtsverbindlich.

Bobenheim-Roxheim, den 15.08.1997
Gemeindeverwaltung

(Reiner)
Bürgermeister

Fertigung