

J. Fertigung

Änderungsplan III mit Erweiterung II zum Bebauungsplan Südwest (Südwest III Teil 2 -Wohn- und Mischgebiet) (kurz: Bebauungsplan Wohn- und Mischgebiet Südwest III)

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


1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Für das Mischgebiet westlich der Planstraße A:

1.2.1 In dem 5 m breiten Vorgartenstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist eine Bebauung sowie das Anlegen von Stellplätzen nicht zulässig. Eine Nutzung dieser Fläche als Arbeits- und Lagerfläche ist nicht erlaubt. Ausnahmen über die Nutzung dieses 5 m breiten Streifens sind in den Abschnitten 5.4, 6.1, 8.1 und 8.2 festgesetzt.

1.2.2 In dem mit  gekennzeichneten 17 m breiten Streifen hinter der Baugrenze sind nur Büros, Wohnungen und Läden sowie die erforderlichen Pkw-Garagen zulässig. Hier wird zweigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt, wobei offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgeschrieben ist. Die Häuser sind traufseitig zur Straße zu errichten.

1.2.3 Im übrigen Mischgebiet sind Wohnungen, Büros und Läden nicht zugelassen. Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wobei grundsätzlich eine beiderseitige Grenzbebauung zulässig ist; die Mindesthöhe beträgt 5 m und die Maximalhöhe 8 m; wird eine beiderseitige Grenzbebauung nicht erreicht, ist eine 5 m hohe Mauer zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze zu errichten. Werden die Hallenbauten auf den einzelnen Grundstücken versetzt errichtet und entsteht dadurch keine geschlossene Front, so ist die Lücke durch eine 5 m hohe Mauer zu schließen; die Mauer ist von demjenigen zu errichten, der die Lücke durch die spätere Bebauung gegenüber dem Nachbargrundstück verursacht - maßgebend ist das Datum der Beantragung der Baugenehmigung -.

1.2.4 Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 die Geschoßflächenzahl 0,8.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Rahmen des § 17 BauNVO und durch die im Bebauungsplan und der Ziff. 1 dieser Festsetzungen festgesetzten Werte geregelt.



3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Die Bauweise ist durch die im Bebauungsplan dargestellten Planzeichen bzw. in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 1 festgesetzt.

4. Höhen der baulichen Anlagen

- 4.1 Die Sockelhöhe darf bei 1-geschossigen Wohngebäuden 0,60 m und bei 2-geschossigen Wohngebäuden 0,50 m - jeweils gemessen ab Oberkante Fußweg - nicht überschreiten.
- 4.2 Kniestöcke über dem 2. Vollgeschoß sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhebungen über 50 cm gemessen ab Oberkante Geschoßrohdecke bis Oberkante Dachhaut.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die Garagen für Einzelhäuser sind, wenn sie nicht in das Wohngebäude einbezogen werden, mindestens 5 m hinter die Straßengrenzungsline zurückzustellen. Der dadurch entstehende zusätzliche Stellplatz darf nicht durch ein Tor verschließbar sein. ✓
- 5.2 Die im Bebauungsplan speziell ausgewiesenen Einzelgaragen und Garagengruppen sind an den dafür bezeichneten Stellen zu errichten.
- 5.3 Bei Errichtung von Garagengruppen muß die äußere Gestaltung einheitlich erfolgen.
- 5.4 Die unter Ziffer 1.2.1 bezeichnete 5 m breite Vorgartenfläche darf nur bei Errichtung von Büros und Läden bis zu 50 % der Grundstücksbreite als Stellplatz genutzt werden. Diese Ausnahme ist mit folgenden Auflagen zulässig:
 - a) Die Parkfläche muß mit Rasengittersteinen belegt und begrünt werden,
 - b) die Stellplätze müssen senkrecht zur Straße angeordnet sein.

6. Grünordnung

- 6.1 Im Mischgebiet ist die Fläche zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Baugrenze, sofern sie nicht als Stellplatz genutzt wird, als Grünfläche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; mindestens jedoch zu 50 %.
- 6.2 Außer der in Absatz 6.1 genannten Vorgartenfläche sind zusätzlich 5 % der Grundstücksfläche als Grünfläche mit Sträuchern und Bäumen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
- 6.3 Pro 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu setzen, der bei seiner Pflanzung eine Mindesthöhe von 2 m haben muß.

7. Maßnahmen zum Schutze vor Immissionen

- 7.1 Entlang des Südrings ist ein Lärmschutzwall mit anschließender Lärmschutzwand in Höhe von 5 m zu errichten.
- 7.2 Für die Wohnungen, westlich der im Bebauungsplan mit dem Zeichen ~~xxxx~~ gekennzeichneten Linie, sind Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2, nach VDI 2719, mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von $R'_w \approx 30... 34$ dB zu verwenden.

b) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BBauG
i.V. mit §§ 124 Abs. 1 und 129 Abs. 4 Satz 1 LBauO - 1974

8. Dachform

- 8.1 Bei einzelstehenden Wohnhäusern sind Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Bei Hausgruppen sind lediglich Satteldächer erlaubt. Bei Hallenbauten sind neben Sattel- oder Walmdächern auch Flachdächer zulässig.
- 8.2 Die Dachneigung bei Wohnhäusern und Bürogebäuden wird für Sattel- oder Walmdächer auf $30^\circ \pm 5^\circ$ festgesetzt. Bei Hallenbauten wird die Dachneigung auf $0^\circ - 30^\circ$ festgesetzt.
- 8.3 Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer.

9. Einfriedigungen

- 9.1 Im 5 m breiten Vorgartenbereich des Mischgebietes sind Einfriedigungen bis zu 1 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fußweg, zulässig. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,20 m betragen. Mauern und Maschendraht sind nicht erlaubt.
- 9.2 Sollte der Vorgartenbereich im Mischgebiet als Stellplatz genutzt werden, so sind Einfriedigungen im Bereich der Stellplatzflächen straßenseitig nicht zulässig.
- 9.3 Im übrigen Bereich darf die Gesamthöhe der Einfriedigung, vor der vorderen Baulinie oder Baugrenze, das Maß von 1 m, gemessen ab Oberkante Fußweg, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,20 m betragen. Auch hier ist die Verwendung von Maschendraht oder Mauern nicht zulässig.
- 9.4 Die seitlichen und hinteren Einfriedigungen dürfen das Maß von 1,75 m nicht überschreiten.

10. Sichtwinkel

Im Bereich der Sichtwinkel sind bauliche Anlagen und eine sichtbehindernde Bepflanzung bis zu 0,80 m hoch zulässig.

Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

Im Bereich des Schutzstreifens entlang der Bahn ist bei Bauanträgen der Betreiber zu hören; gleiches gilt für Bepflanzungen im Abstand von 40 m zum nächsten Gleis.

1. Allgemeines

1.1 Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bobenheim-Roxheim weist das vorbezeichnete Gebiet als Wohngebiet aus. Das Baugebiet ist Teil einer größeren Freifläche, die zwischen der B 9 und der Bundesbahn liegt und vorrangig dazu dienen soll, Wohnbebauung aufzunehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um neue Bauplätze für Wohnbebauung zu schaffen, nachdem in beiden Ortsteilen keine Bauplätze vorhanden sind. Mit der Schaffung des Mischgebietes, entlang der B 9, soll die Möglichkeit eröffnet werden, örtliche Betriebe aus reinen und allgemeinen Wohngebieten auszulagern.

1.2 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rund 10 ha.

1.3 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Die ursprünglich im Flächennutzungsplan vorgesehene Sportanlage soll an einer anderen Stelle des Gemeindegebietes eingerichtet werden. Der im Flächennutzungsplan vorgesehene Kindergarten entfällt, da in Bobenheim-Roxheim kein Bedarf mehr für die Einrichtung eines Kindergartens besteht. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus diesem Grunde erforderlich.

1.4 Die Hapterschließung des Baugebietes erfolgt über die Jahn- und Ernst-Roth-Straße; die Anbindung der einzelnen Grundstücke geschieht über Stichstraßen und Wohnwege. Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt über eine zu bauende Straße, die an den Südring angebunden werden soll und keinerlei weitere Anschlußpunkte erhält.

1.5 Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das zu verlängernde örtliche Versorgungs- und Abwassernetz.

1.6 Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen zwei Kinderspielplätze sind, wenn auch an anderer Stelle, eingeplant.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Bobenheim-Roxheim voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

a) Wert des Grund und Bodens gem. § 128 Abs. 1 Satz 1 BBauG	500.000,-- DM
b) Erschließungsaufwand gem. § 128 Abs. 1 Satz 2 BBauG	<u>1.200.000,-- DM</u>
zusammen:	<u>1.700.000,-- DM</u> =====

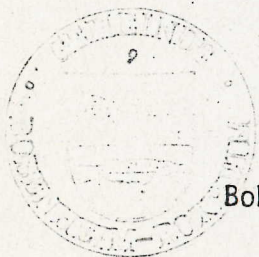
Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Bobenheim-Roxheim übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von 10 %, das sind rd. 170.000,-- DM.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Für das gesamte Baugebiet ist eine Baulandumlegung durchzuführen.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit den Maßnahmen zum Bau der Straßen soll sofort, nach Abschluß der Baulandumlegung, begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Wohnbebauung richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.



Bobenheim-Roxheim, den

(F ü g e n)
Bürgermeister

D a t e n

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 26.08.81 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 11.03.83.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG erfolgte bei einer Veranstaltung am 25.05.82, auf die im Amtsblatt der Gemeinde Bobenheim-Roxheim vom 21.05.82 hingewiesen wurde.

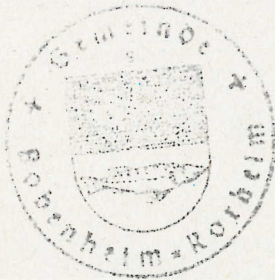
Die öffentlichen Planungsträger wurden am 11.11.82 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 09.03.83 / 13.07.83 Zustimmung zu dem auszulegenden Planentwurf am 13.07.83

Der Planentwurf lag vom 01.08.83 bis einschl. 13.07.83 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen 5 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 28.09.83 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 14.11.83.

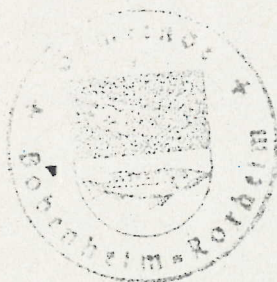
Die Beschlußfassung als Satzung erfolgte am 28.09.83.
Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 10 (1) GemO-DVO ausgefertigt.



Bobenheim-Roxheim, den 13.05.1996
Gemeindeverwaltung

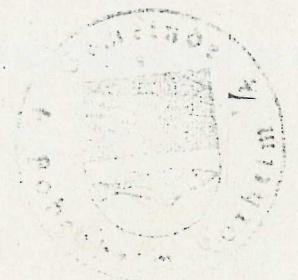
Reiner
(Reiner)
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 24. MAI 1996 in ortsüblicher Weise -Amtsblatt- öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 01.06.1984 in Kraft gesetzt; der Plan wird gem. § 12 BauGB einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 LBauO ab diesem Zeitpunkt rechtsverbindlich.



Bobenheim-Roxheim, den 24. MAI 1996
Gemeindeverwaltung

Reiner
(Reiner)
Bürgermeister



Änderungsplan IV zum Bebauungsplan "Südwest"

(Wohn- und Mischgebiet Südwest III - 1. Änderung)

I. a) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden auf Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 600 m² die Errichtung von Doppelhäusern neben den bereits vorgeschriebenen Einzelhäusern für zulässig erklärt.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Änderungsplan III mit Erweiterung II zum Bebauungsplan Südwest" (Südwest III Teil 2 - Wohn-u. Mischgebiet) vom 2.6.1984 unverändert weiter.

II. Begründung

1. Planungsgründe

Die im Ursprungsplan ausgewiesenen Baugrundstücke von mehr als 600 m² Fläche, sind - sofern sie nicht von den Eigentümern bebaut werden - sehr schwer zu vermarkten, so daß sich auf Dauer erhebliche Baulücken ergeben werden, die jedoch aus städtebaulicher Sicht vermieden werden sollen. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wirkt sich aus bauplanerischer Sicht nicht negativ auf dem Gesamtplan aus und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

2. Bodenordnende Maßnahmen

sind nicht erforderlich; eine Grundstücksaufteilung ist im Rahmen eines Grundstückskaufes möglich.

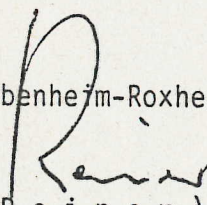
3. Kosten der Gemeinde

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

4. Verwirklichung

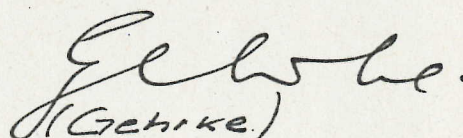
Die Verwirklichung dieses Planes kann nach Rechtskraft erfolgen.

Bobenheim-Roxheim, den 12.9.1988


(Re i n e r)
Bürgermeister

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
07. Aug. 1989, Az.: 63/610-13
Bobenheim - Roxheim l.e.
bestehen keine Rechtsbedenken

Ludwigshafen, den 07. Aug. 1989
Kreisverwaltung


(Gehike)

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 05.10.1988 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 14.10.1988.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG wurde im Amtsblatt vom 14.10.1988 hingewiesen.

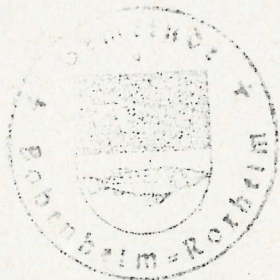
Die öffentlichen Planungsträger wurden am 10.10.1988 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 21.12.1988 .

Zustimmung zu dem auszulegenden Planentwurf am 21.12.1988.

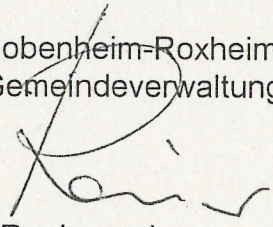
Der Planentwurf lag vom 23.01.1989 bis einschließlich 23.02.1989 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Auf die Offenlegung wurde am 13.01.1989 hingewiesen.

Während der Auslegung gingen 0 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am entf. Beschluß gefaßt wurde.

Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 10 (1) GemO-DVO ausgefertigt.



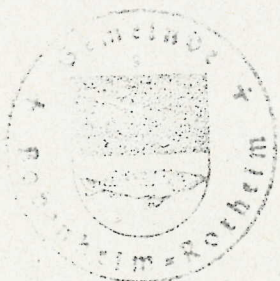
Bobenheim-Roxheim, den 13.05.1996
Gemeindeverwaltung


(Reiner)
Bürgermeister

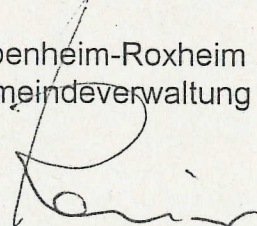


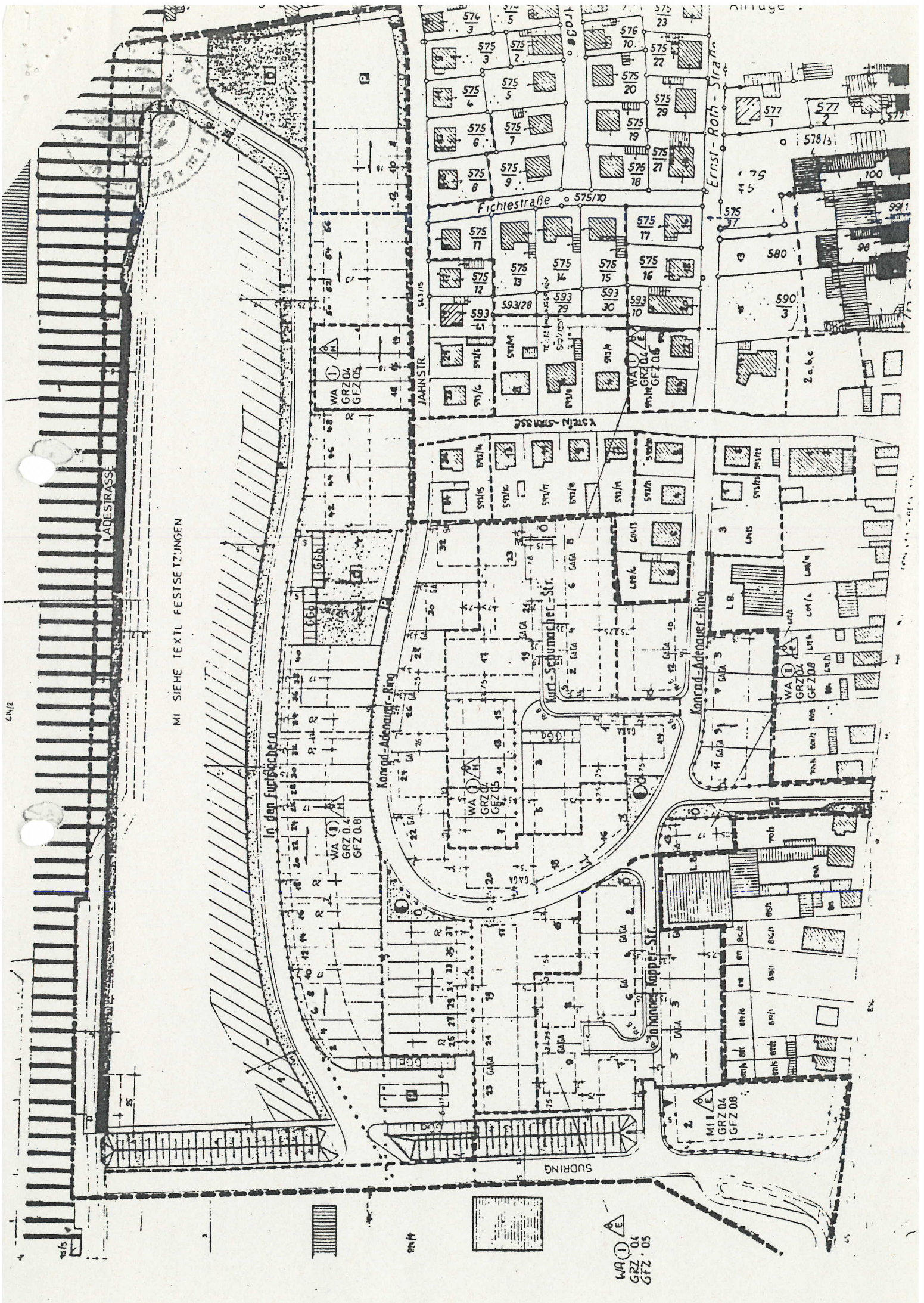
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 24. MAI 1996 in ortsüblicher Weise -Amtsblatt- öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 25.08.1989 in Kraft gesetzt; der Plan wird gem. § 12 BauGB einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 LBauO ab diesem Zeitpunkt rechtsverbindlich.



Bobenheim-Roxheim, den 24. MAI 1996
Gemeindeverwaltung


(Reiner)
Bürgermeister



MI SIEHE TEXTL FESTSETZUNGEN

In den Fußgängerzonen

WA ①
GRZ 04
GFZ 05

MITTE
GRZ 04
GFZ 08

WA ①
GRZ 04
GFZ 08

WA ①
GRZ 04
GFZ 05

WA ①
GRZ 04
GFZ 05

WA ①
GRZ 04
GFZ 05

WA ①
GRZ 04
GFZ 05

WA ①
GRZ 04
GFZ 05

WA ①
GRZ 04
GFZ 05

WA ①
GRZ 04
GFZ 05

24/72

BV