

**GEMEINDE  
BOBENHEIM - ROXHEIM**

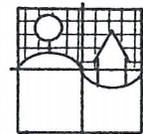
**BEBAUUNGSPLAN  
"ÄNDERUNGSPLAN III MIT ERWEITERUNG II  
ZUM BEBAUUNGSPLAN SPORTANLAGE  
HAUPTSCHULE"**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**DEZEMBER 1996**

**Bearbeiter**

**butsch + faber** landschafts- und ortsplanung



dipl.-ing. stadtplanerin angela m. butsch  
dipl.-ing. landschaftsarchitektin marga faber

obergasse 18  
55237 flonheim  
telefon 0 67 34/4 49 · telefax 64 89

carl-spitzweg-straße 2a  
67240 bobenheim-roxheim  
telefon 0 62 39/46 74 · telefax 47 73

# 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 § 6 BauNVO)

1.1.1 Die im Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen sind unzulässig.

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

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.

### 1.2.2 Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse in der Gemeinbedarfsfläche als Höchstgrenze festgesetzt.

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die in der Planzeichnung angegebenen Trauf- und Firsthöhen sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.

## 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 Baulinie

Die im Plan festgesetzte Baulinie darf nicht überschritten werden.

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um 0,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Länge der zurücktretenden Gebäudeteile darf 1/3 der Gesamtfrentlänge nicht überschreiten.

## 1.5 Nebenanlagen

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 8 LBauO 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 dargestellten öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindungen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zu verwenden sind Arten der unter Punkt 1.7.5 aufgeführten Artenliste.

(Die weitere Ausgestaltung der Gemeinbedarfsfläche bleibt einem noch zu erstellenden qualifizierten Freiflächenplan vorbehalten.)

1.6.2 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

## 1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.7.1 Die zwischen Anliegerweg / Wirtschaftsweg und zu erhaltenden Gehölzstrukturen liegenden Sukzessionsflächen sind zu erhalten oder durch Nutzungsverzicht neu zu schaffen.

1.7.2 Auf der im Plan dargestellten Fläche M1 ist eine einreihige Gehölzpflanzung anzulegen. Innerhalb dieses Streifens sind neben den zu pflanzenden Sträuchern mindestens 3 großkronige Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Diese Gehölzreihe darf von zwei, maximal 8 m breiten, erforderlichen Zufahrten unterbrochen werden.

Auf der Fläche M 2 ist eine zweireihige Gehölzpflanzung anzulegen. Unter Beachtung der Festsetzung 1.7.7 und des Hinweises 4.3 sind neben den Sträuchern 7 Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

1.7.3 Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit mind. 2,50 m breiten Pflanzstreifen zu gliedern und mit Gehölzen und Stauden einzugrünen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.7.4 Wegfallende einheimische Laubgehölze bis max. 30 cm Stammumfang, sind zu verpflanzen.

1.7.5 Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation zu verwenden, u.a. :

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

- Stieleiche (Quercus robur)
- Feldulme (Ulmus minor)
- Flatterulme (Ulmus laevis)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

II. Ordnung

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

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)
- 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.)
  - Lavendel (Lavandula angustifolia)
  - Rose (Rosa spec.)

#### 1.7.6 Grasmischung für Schotterrasen (Wegeflächen); RSM 4

Horstrotschwengel	<i>Festuca rubra commutata</i>	20 %
Rotschwengel	<i>Festuca rubra rubra</i>	10 %
Rotschwengel	<i>Festuca rubra trichophylla</i>	10 %
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>	30 %
Wiesenrispe	<i>Poa pratensis</i>	30 %

Die Aussaatmenge beträgt 25 g/qm.

1.7.7 Bei dem zu verwendenden Pflanzgut muß es sich um mindestens 2 x verpflanztes Material handeln.

Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12 cm.

Sträucher sind in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. 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.

1.7.8 Im Dorfgebiet sind die geschlossenen Wände der Hallen mit Rankpflanzen zu begrünen. Der Pflanzabstand sollte nicht weniger als 3 m betragen.

1.7.9 Die im Planteil B dargestellte Wiesenfläche ist jährlich mindestens einmal, frühestens ab 01.Juni, zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Fläche darf weder gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden.

1.7.10 Die im Planteil B gekennzeichnete Gehölzfläche ist einmal jährlich bei Bedarf im Winter zu pflegen. Die Gehölze sind freizustellen. Der Gras-Kraut-Untewuchs zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Fläche darf weder gedüngt, noch mit Pestiziden behandelt werden.

# 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 in MD sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Minstdachneigung von 38° festgesetzt. Es sind rötliche Ton- oder Betonziegel zu verwenden.

Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig. Unbegrünte Flachdächer sind unzulässig.

### 2.1.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind im MD entweder einfache Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 2,00 m sowie lebende Zäune in Form von Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig.

### 2.1.3 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.

### 2.1.4 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

## 2.2 Abstandsregelungen (§9 Abs. 4 BauGB)

Eine Unterschreitung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstände ist unzulässig.

# Hinweise

4.1. Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Ludwigshafen oder dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer zu melden.

4.2. Im Einzelfall können Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

4.3. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

4.4. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleppen und zu sichern.

4.5 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.

4.6 Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.

4.7 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).

4.8 Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen versorgt.

4.9 Falls für die Bebauung Dränagen ausgeführt werden sollen, sind zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen. Das Dränagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Ableitung des Dränagewassers in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

4.10 Auf den öffentlichen Grünflächen sollte keine Düngung erfolgen, nach Bedarf können die Flächen 1 oder 2 mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren oder kann, zumindest teilweise, als Mulchmaterial verwendet werden. Erste Mahd Mitte bis Ende Juni, 2. Mahd Ende September.

4.11 Die Sträucher sollten bei Bedarf in kleinen Teilabschnitten, jährlich jedoch nicht auf mehr als 20 % der Gesamtfläche gepflegt werden.

4.12 Der sich aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag ergebende Ersatzflächenbedarf für das Dorfgebiet wird über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit von dem Eigentümer nachgewiesen. Näheres regelt der landespflegerische Planungsbeitrag sowie die in Anlage 3 der Vereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer beigefügte Pflanz- und Pflegevorschrift.

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB  
Gemäß Verfügung vom  
17. Jan. 1997, Az.: 63/610-13  
Bobenheim-Roxheim LSC  
bestehen keine Rechtsbedenken

Ludwigshafen, den 17. Jan. 1997  
Kreisverwaltung

*Dr. Kühn*  
(Dr. Kühn)