

I. Fertigung

Textliche Festsetzungen zum Änderungsplan I zum Bebauungsplan Gaustraße

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB (§ 9 Abs. 1-7) i.d. F. vom 8.12.1986 und der BauNVO in der Fassung vom 27.01.1990

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Entsprechend der Planzeichnung wird als Grundflächenzahl 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- b) Entsprechend der Planzeichnung wird als Höchstgrenze für die Geschoßflächenzahl 0,8 - in Abweichung von der in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstgrenze festgesetzt.
- c) Entsprechend der Planzeichnung wird als Zahl der Vollgeschoße II Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt.
- d) Höhe der baulichen Anlagen
Die Sockelhöhe wird auf max. 0,60 m festgesetzt.
Für Hausnr. 1 - 3 ist Bezugspunkt Oberkante Gehweg Deichweg (NN 93,04).
Für Hausnr. 4 - 10 ist Bezugspunkt Kreuzung Erschließungsweg/Garagenstr. (NN 92,54).
Für Hausnr. 11 - 14 ist Bezugspunkt Oberkante Erschließungsweg an der Doppelgarage (NN 92,34)

3. Bauweise

Die Bauweise wird durch die in der zeichnerischen Darstellung verwendeten Planzeichen geregelt.

4. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen wird für das Teilgebiet WA 1 durch die Planzeichnung vorgegeben.
Für das Gebiet WA 2 wird eine solche Festsetzung nicht getroffen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baugebiet WA 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.
Für das Baugebiet WA 2 wird eine solche Festsetzung nicht vorgenommen.

...

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich des Baugebietes WA 1

- 6.1 Garagen sind in Gruppen an den dafür vorgesehenen Stellen zu errichten.
Einzelgaragen sind auf den Grundstücken für die Wohnbebauung nicht zulässig.
- 6.2 Stellplätze dürfen nur an den dafür ausgewiesenen Stellen auf privater Grundstücksfläche errichtet werden. Sie sind -wie in der Planzeichnung festgesetzt- einzugrünen. Eine darüber hinausgehende Einfriedung gegen die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht zulässig.
- 6.3 Nebenanlagen
Für den Bereich des Baugebietes WA 1 sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Garten- und Gerätehäuser bis zu einer max. Grundfläche von 6 qm und einer Höhe von 2,50 m.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Landespflegerische Festsetzungen

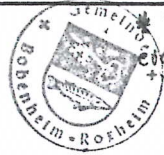
- 7.1 Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind solche Pflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten, die hinsichtlich Habitus und Pflanzabstand geeignet sind, dahinter abgestellte Fahrzeuge zu verdecken. Zur Eingrünung der Stellplätze an der Ostseite des Erschließungsweges sind auch niederere Pflanzungen zugelassen.
- 7.2 Einzelbäume (mittelkronig) sind mindestens an den in der Planzeichnung vorgesehenen Stellen zu pflanzen. Es sind standortgerechte heimische Arten zu wählen.
- 7.3 Auf Grundstücken des Baugebietes WA 1 muß mindestens 1 standortgerechter heimischer Baum 2. Ordnung gepflanzt und erhalten werden.
- 7.4 Der auf der Westseite des Baugebietes ausgewiesene 1,5 m breite Privatweg darf nicht versiegelt werden -eine wassergebundene Decke ist zulässig-.

...

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit LBauO Rheinland-Pfalz i.d. F. vom 28.11.1986

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

a) Dachgestaltung von Gebäuden



"§ 86 Abs. 1 und 6"
ergänzt gem. Auflage v. 21.6.1991
Bobenheim-Roxheim, den 29.7.1991

Bürgermeister

aa) Dachform- u. neigung.

Für Einzelhäuser (Baugebiet WA 2) sind alle Dachformen außer Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen im Gebiet WA 2 werden darüberhinaus auch Flachdächer zugelassen.

Bei Hausgruppen (Baugebiet WA 1) sind nur Satteldächer zulässig.

Für alle Baugebiete gilt, daß die Dachneigung (außer bei Flachdächern) 30 Grad - 45 Grad beträgt.

Bei Garagen in dem Gebiet WA 1 sind nur Flachdächer zulässig; die Festsetzungen nach Punkt B 3.a) sind zu beachten.

ab) Dachaufbauten und Kniestöcke

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie die Firsthöhe nicht überragen und ihre sonstigen Ausmaße nicht größer sind, als die Hälfte der Hauslänge bzw. -tiefe.

Kniestöcke oberhalb des II. Vollgeschosses sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten nicht Erhöhungen der Außenwände über der obersten Geschoßdecke von bis zu 0,50 m, gemessen ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette.

ac) Für die Dacheindeckung dürfen keine helleren als naturziegelrote Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer.

Diese Festsetzung gilt auch für Dächer von Garagen und Nebenanlagen im Baugebiet WA 2, sofern diese nicht Flachdächer sind.

Bei Hausgruppen muß die Eindeckung hinsichtlich Art und Material innerhalb der Gruppe gleich sein.

Für die Gestaltung der Garagenbedeckung im Baugebiet WA 1 gelten die Festsetzungen unter Punkt B 3.a).

2. Gestaltung von nicht überbaubaren und unbebauten Flächen von bebaubaren Grundstücken im Bereich des Wohngebietes WA 1.

a) Im Bereich der mit Wohnbebauung versehenen Grundstücke ist auf der Grundstücksfläche zwischen der vorderen Gebäudeflucht und der Begrenzungslinie des Erschließungsweges die Errichtung von Einfriedungen nicht zulässig.

Zulässig sind jedoch höchstens 30 cm hohe gärtnerische Bauten wie Trockenmauern, Palisaden u.ä.

ab) Neu hergestellte seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen das Maß von 2.00 m nicht überschreiten und dürfen -mit Ausnahme lebender Hecken- nicht in undurchsichtiger Ausführung errichtet werden.

...

Sofern in den beschriebenen Grundstücksbereichen bereits Einfriedungen vorhanden sind, können diese erhalten bleiben, jedoch sind sie einzugrünen.

- b) Grüngestaltung
Die nicht überbaubare bzw. die nicht überbaute Fläche von Grundstücken für Wohnbebauung ist im Vorgartenbereich, nach Abzug der erforderlichen Zugänge u. ggf. Müllbehälterstandorte, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Im rückwärtigen Grundstücksbereich (westlich der Hausgruppen) sind -nach Abzug der mit Geh- u. Fahrrecht belasteten Flächen- mindestens 50 % der verbleibenden Fläche gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.
Daneben gelten die Festsetzungen nach Planungsrecht (insbes. Punkt A 7).

3. Gestaltung von Garagen und Stellplätzen im Bereich des Baugebietes WA 1

- a) Gestaltung der Garageneindeckung
Die Flachdächer der Garagen gem. Ziffer A 6.1 und Ziff. B 1.aa) sind zu begrünen.
- b) Gestaltung der Zufahrten zu den Garagen
Die Zufahrten zu den Garagen können, soweit sie über private Grundstücksflächen führen, mit Pergolen oder ähnlichen Konstruktionen überdeckt und eingegrünt werden.
- c) Gestaltung der Stellplätze
- ca) Die Oberfläche von Stellplätzen sind dem Material der Oberfläche des Erschließungsweges anzupassen.
- cb) Stellplätze können mit Pergolen oder ähnlichen Konstruktionen überdeckt und eingegrünt werden.
Ausgenommen sind die Stellplätze entlang des Deichweges.
- cc) Darüberhinaus gelten die Festsetzungen nach Ziff. A 6.2 und A 7.1.

C. Begründung

1. Planungsgründe

a) Ausgangssituation

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde weist für das Plangebiet eine "Gewerbefläche" aus.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind aus den dort genannten Gründen, sowie im Einklang mit der beabsichtigten Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan, Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wobei hinsichtlich Bauweise u. Gebäudestellung mehrfach differenziert wurde.

b) Ziel des Änderungsplanes

Der Änderungsplan verfolgt in seinem Grundsatz (Auslagerung störenden Gewerbes, Harmonisierung der Nutzungsarten) die gleichen Ziele wie der bestehende Bebauungsplan. Durch die Vereinheitlichung der Festsetzungen für den überwiegenden Teil des Baugebietes kann jedoch eine raschere Bebauung ermöglicht werden.

c) Zweck der Festsetzungen

ca) Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" entspricht den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes sowie der beabsichtigten Darstellung des künftigen Flächennutzungsplanes.

cb) Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, GRZ und GFZ geregelt. Die nach § 17 BauNVO mögliche Obergrenze der GFZ wird unterschritten, weil aus städtebaulichen Gründen eine höhere Bebauung (als sich aus Geschoszahl und Dachneigung ergibt) nicht erwünscht ist.

cc) Bauweise

Die Bauweise wird unterschiedlich festgesetzt. Für das Gebiet WA 2 (entlang der Gaustraße) wird die bestehende Haus-Hof-Bauweise festgeschrieben.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 1) werden Hausgruppen festgesetzt, deren genauere Anordnung durch Baulinien, Baugrenzen und die Hauptfirstrichtung vorgegeben wird.

cd) Verkehrsflächen

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche richtet sich nach den Nutzungsansprüchen. Da die vorgesehene Erschließungsstraße keinen gebietsfremden Verkehr aufzunehmen hat (Stichstraße) und neben der Erschließungsfunktion auch Aufenthaltsfunktion übernimmt, soll sie als verkehrsberuhigter Bereich (gem. Zeichen 325 zu § 42 Abs. 4 a StVO) ausgewiesen werden.

ce) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Gestaltung von Garagen und deren Zufahrten, sowie von Stellplätzen. ...

Das Plangrundstück weist gegenwärtig eine nahezu vollständig versiegelte Oberfläche auf (Lagerhallen, Lager- und Verkehrsflächen); der rechtskräftige Bebauungsplan enthielt, wegen der geringen Größe des Plangebietes, keine grünplanerischen Festsetzungen.

Mit dem Ziel, die Bodenversiegelung zurückzunehmen, sind im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen über die Gestaltung der nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

Diese Festsetzungen sind durch Pflanzgebote und die Vorschriften zur Garagenbegrünung ergänzt. Beide letztgenannten Festsetzungen sind jedoch, ebenso wie die Übergrünung von Stellplätzen und Garagenzufahrten, eher unter kleinklimatischen bzw. wohnumfeldverbessernden Gesichtspunkten eingefügt.

d) Auswirkungen des Änderungsplanes

Der Änderungsplan 1 umfaßt die gleiche Fläche wie der bestehende Bebauungsplan "Gaustraße" (ca. 0,5 ha).

Die Anbindung des Baugebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Deichweg (Ausnahme: das Gebiet WA 2 (Gaustr.6) wird über die Gaustraße erschlossen).

Für die innere Erschließung des Gebietes ist die Anlage einer Stichstraße vorgesehen. In diese sind die erforderlichen Verlängerungen des Ver- u. Entsorgungsnetzes einzubringen.

Die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes deutlich reduziert.

Die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes im entsprechenden Bereich. Diese Änderung wird im Rahmen der derzeit betriebenen Aktualisierung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Aufteilung des Plangebietes wird durch den Eigentümer vorgenommen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

3. Kosten der Gemeinde

Für die Erschließung ist mit Aufwendungen von etwa 70.000,-- DM zu rechnen. Sollte die Gemeinde zur Leistung ihres Anteiles von 10 % an den Kosten herangezogen werden, so betragen die Kosten für die Gemeinde demnach ca. 7.000,-- DM.

4. Durchführung

Die Verwirklichung des Änderungsplanes kann umgehend nach Rechtsetzung erfolgen.

...

5. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 07.11.1990 beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 23.11.1990.
3. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB wurde im Amtsblatt vom 23.11.1990 hingewiesen. Sie wurde in der Zeit vom 26.11.1990 bis 21.12.1990 durchgeführt.
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 16.11.1990 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierüber erfolgte am 13.03.1991.
5. Der Gemeinderat stimmte dem auszulegenden Planentwurf am 13.03.1991 zu.
6. Der Planentwurf, einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom 25.03.1991 bis 25.04.1991 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt.

Auf die Offenlegung wurde am 15.03.1991 ortsüblich hingewiesen.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

7. Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.05.1991 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.



Bobenheim-Roxheim, den 10.06.1991
Gemeindeverwaltung

Reiner
(R e i n e r)
Bürgermeister

8. Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung



Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
21. Juni 1991

....., Az.: 63/610-13
Bobenheim-Roxheim 36a
bestehen keine Rechtsbedenken
(unter Auflage)

Ludwigshafen, den 21. Juni 1991
Kreisverwaltung

Mogin-Samul
(Mogin-Samul)

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

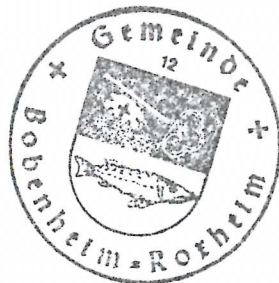


Bobenheim-Roxheim, den 29.07.1991
Gemeindeverwaltung

Reiner
(R e i n e r)
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan wurde am 09.08.1991 in ortsüblicher Weise bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist dieser Plan rechtsverbindlich.



Bobenheim-Roxheim, den 12.08.1991
Gemeindeverwaltung

Reiner
(R e i n e r)
Bürgermeister