

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

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Rahmen des § 17 BauNVO durch die im Bebauungsplan festgesetzten Werte geregelt.

3. Bauweise und Stellung der Anlagen

- a) Die Bauweise wird durch die im Plan festgesetzten Planzeichen geregelt.
- b) Die Stellung der Gebäude ist durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgesetzt.

4. Höhen der baulichen Anlagen

- a) Die Sockelhöhe darf max. 0,60 m gemessen ab Oberkante Fußweg, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß betragen.
- b) Kniestöcke über dem 2. Vollgeschoß sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhebungen über 30 cm gemessen ab OK Geschoßrohdecke bis OK Dachhaut.

5. Garagen und Stellplätze

- a) Garagruppen sind an den dafür ausgewiesenen Stellen zu errichten und in Höhe, Form und Vorderflucht einheitlich auszuführen. Einzelgaragen auf den Grundstücken für die Wohnbebauung sind nicht zugelassen.
- b) Stellplätze dürfen nur an den dafür ausgewiesenen Stellen angelegt werden.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

b) Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 123 Abs. 5 LBauO - 1982 -

1. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Kniestöcke

- a) Bei den Einzel/Doppelhäusern sind alle Dachformen außer Flachdächer zulässig. Im Bereich b₂ sind auch Flachdächer zulässig. Bei der Hausgruppe sind lediglich Satteldächer zulässig. Bei den Garagen sind Flachdächer vorgeschrieben.
- b) Die Dachneigung kann sich zwischen 30° und 45° bewegen.
- c) Zulässig sind Kniestöcke über dem Erdgeschoß.
- d) Dachaufbauten, Dachgaupen und Dacheinschnitte sind zulässig, wobei diese nicht über die Firsthöhe ragen dürfen und nicht breiter sind als die halbe Hauslänge.
- e) Bei der Dacheindeckung dürfen keine helleren als naturziegelrote Farben verwendet werden; dies gilt nicht für Flachdächer.

2. Einfriedigungen

- a) Im Bereich der Grundstücksfläche zwischen der vorderen Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie ist die Errichtung von Einfriedigungen nicht zulässig. Zulässig sind jedoch höchstens 30 cm hohe, gärtnerischen Bauten wie Trockenmauern, Palisaden u.ä.
- b) Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen dürfen das Maß von 2.00 m nicht überschreiten. Die Errichtung undurchsichtiger Einfriedigungen mit Ausnahme lebender Hecken sind nicht zulässig.

II. Begründung

1.a) Grund der Planerstellung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobenheim-Roxheim weist für das Plangebiet eine "Gewerbefläche" aus. Diese Ausweisung erfolgte aus Bestandsschutzgründen, da an dieser Stelle zunächst ein Fabrikationsbetrieb bestand, der später zu einem Handelsbetrieb geändert wurde. Diese bisherige Nutzung wird nun aufgegeben. Das Grundstück soll der, sich im Westen anschließenden Nutzung, als Allgemeines Wohngebiet angepaßt werden. Diese Umplanung wird gerade aus städtebaulichen und auch aus bauplanungsrechtlichen Gründen für sinnvoller und besser erachtet, als ein Festhalten an bisherigen - nicht gerade glücklichen - Planungen. Durch den Bebauungsplan wird künftig ein harmonischer Übergang von Dorfbebauung zu Allgemeiner Wohnbebauung erreicht und damit auch Beschwerdegründen angrenzender Grundstückseigentümern abgeholfen.

Die vorgesehene Nutzungsänderung wird sowohl was den Nutzungscharakter als auch die Größe des Gebietes betrifft - ca. 0,5 ha - für nicht so wesentlich angesehen, daß eine Flächennutzungsplanänderung für erforderlich erachtet wird. Besondere Grünordnungsmaßnahmen für das Plangebiet sind nicht erforderlich, da das Gebiet von der Lage und Umgebung keine besonderen Anforderungen stellt und Auswirkungen auf die Umgebung keine Negativwirkungen bringt und die übliche Grundstücksbegrenzung als ausreichend angesehen wird.

b) Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 0,50 ha.

c) Die Erschließung kann über bestehende Gemeindestraßen erfolgen, die tiefenmäßige Erschließung sowie die Verlängerung des Ver- und Entsorgungsnetzes ist noch vorzunehmen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für das Plangebiet ist ein Bodenordnungsverfahren durchzuführen, wobei insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen durch den Eigentümer bereitzustellen sind.

3. Kosten der Gemeinde

Für die Erschließung ist mit Gesamtaufwendungen von rd. 100.000,-- DM zu rechnen, für die die Gemeinde nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen der Gemeinde Bobenheim-Roxheim ein Kostenanteil von 10 %, das sind rd. 10.000,-- DM, zu tragen hat.

4. Durchführung

Mit der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes soll umgehend nach Rechtskraft begonnen werden.

III. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 11.3.1987 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 27.3.1987.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG wurde im Amtsblatt vom 22.5.1987 hingewiesen.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 15.5.1987 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 30.9.1987.

Zustimmung zu dem auszulegenden Planentwurf am 30.9.1989.

Der Planentwurf lag vom 6.6.1988 bis einschließlich 6.7.1988 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Auf die Offenlegung wurde am 27.5.1988 hingewiesen.

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

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am entf.

Die Beschlußfassung als Satzung erfolgte am 5.10.1988.

Plan wird hiermit gem. § 10 GemO-DVO ausgefertigt.

Bobenheim-Roxheim, den 17.07.1998
Gemeindeverwaltung

(Gräf)
Bürgermeister



Bobenheim-Roxheim, den 9.1.1989
Gemeindeverwaltung
(Reiner)
Bürgermeister

989 in ortsüblicher Weise öffentlich bekanntgemacht.
ich.



Bobenheim-Roxheim, den 03.03.1989
Gemeindeverwaltung
(Reiner)
Bürgermeister

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
06. Feb. 1989, Az.: 63/610-13
Bobenheim-Roxheim 36
bestehen keine Rechtsbedenken

Ludwigshafen, den 06. Feb. 1989
Kreisverwaltung

(Kratz)
Oberregierungsrat

gung des Bebauungsplanes wurde am 24.07.1998 in ortsüblicher
ntsblatt- öffentlich bekanntgemacht.
gsplan wird rückwirkend zum 03.03.1989 in Kraft gesetzt; der Plan wird
auGB einschließlich gestalterischer Festsetzungen gem. § 86 LBauO ab
unkt rechtsverbindlich.

Bobenheim-Roxheim, den 24.07.1998
Gemeindeverwaltung

(Gräf)
Bürgermeister

I. Fertigung