



- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
MD DORFGEBIETE (§ 5 BauNVO)
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GFZ 0,5/0,8/1,2 GEHOCHSFLÄCHENZAHLEN (ALS HÖCHSTGRENZE IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE)
GRZ 0,4/0,6 GRUNDFLÄCHENZAHLEN (ALS HÖCHSTGRENZE IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE)
I/III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS)
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
o OFFENE BAUWEISE
b BESONDERE BAUWEISE (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG)
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
BAULINIE
BAUGRENZE
 - GRÜNLÄCHEN**
PRIVATE GRÜNLÄCHE MIT EINHEIMISCHEN STANDORTGERECHTEN LAUBHÖLZERN (STRÄUCHER) MIT PRIVATEN KINDERSPIELPLÄTZEN
GARTENFLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
BESTEHENDE BZW. NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
AUFZUBEHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
ST STELLPLÄTZE
GA GARAGEN
GA1 GARAGEN ALS DOPPELPARKER ÜBEREINANDER
GA2 GARAGEN IN GEBÄUDEN
WOHNHÄUSER MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
BESTEHENDE GEBÄUDE
BK 2 BAUKÖRPER MIT NUMMER
5 WE ZAHL DER HÖCHSTZULÄSSIGEN WOHNUNGEN PRO BAUKÖRPER (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)
SD SATTELDACH
MAUER (HÖHE 3,00 m)
GEHRECHT
PFLANZVORSCHRIFT FÜR BÄUME 1. ORDNUNG
MASZLINIE MIT MASZANGABE

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinter der katholischen Kirche Roxheim“

A) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1-7 BAUGB

- Art der baulichen Nutzung**
Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO; die in § 5 Abs. 2 Ziff. 9 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen) sind nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig. Vergünstigungsfällen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 5 Abs. 3 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
a) Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt; für den Bereich des Baukörpers 3 beträgt die GRZ 0,6.
b) Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf 1,2, 0,8 bzw. 0,5 festgesetzt. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
c) Vollgeschosse
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 bzw. 1 als Höchstgrenze festgesetzt.
d) Zahl der Wohnungen
Die Zahl der zulässigen Wohnungen - WE - ist in den einzelnen überbaubaren Flächen festgelegt. Eine Überschreitung nach § 4 BauGB-Maßnahmengesetz wird ausgeschlossen.
e) Sockelhöhe
Die Sockelhöhe wird auf max. 0,60 m bezogen auf HK Gehweg der Friedrich-Ebert-Straße bzw. Raiffeisenstraße und OK Fertigfußboden Erdgeschoß, festgesetzt. Die bestehenden Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 28 und 30 genießen Bestandsschutz.

3.) Bauweise
Nach Eintragung im Plan als offene Bauweise für Einzelhäuser bzw. als besondere Bauweise mit der Maßgabe, daß der Baukörper 3 zwingend auf der Westgrenze zu errichten ist.

4.) Stellung der baulichen Anlage
Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung vorgegeben.

5.) Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

6.) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
a) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind bis zu einer max. Kubatur von 13m³ zulässig.
b) Garagen und Stellplätze sind an den dafür ausgewiesenen Stellen anzulegen; bestehende Garagen sind beizubehalten. Die Garagen mit GA1 sind als Doppelparker (übereinander) festgesetzt.

7.) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
a) An den gekennzeichneten Stellen sind einheimische standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
b) Die gekennzeichneten Stellen sind mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
c) Die als Gartenflächen dargestellten Bereiche sind mit mind. 20 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 6 ABS. 1 UND 6 BAUGB RHEINLAND

- Dachgestaltung**
a) Dachform
Es werden nur Satteldächer zugelassen. Bei Garagen sind daneben auch Flachdächer zulässig; diese sind zu begrünen. Im Rahmen des Bestandsschutzes ist bei den Baukörpern BK1-BK3 die vorhandene Dachform weiter zulässig.
b) Dachneigung
Die Dachneigung beträgt - außer bei Flachdächern bei Garagen - 35°-45°. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind bei den Baukörpern BK1-BK3 die bestehenden Dachneigungen zulässig.
c) Dachaufbauten und -einschnitte
sind zulässig, sofern sie die Firsthöhe nicht überragen und ihre Breite nicht größer ist als die Hälfte der Hauslänge.
d) Kniestöcke
Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,30 m, gemessen an der Außenwand von OK Geschoßdecke bis OK Fußplatte, zugelassen. Beim BK7 wird ein Kniestock von 1m, gemessen an der Außenwand von OK Geschoßdecke bis OK Fußplatte, zugelassen.
e) Dacheindeckung
Es dürfen keine helleren als naturgetreue Farben verwendet werden; dies gilt nicht für Flachdächer - siehe B1a; Forderung der Begründung.
- Stellplätze**
Die Befestigung der Stellplätze ist nur mit Pflaster, das auf Fuge - mind. 3 cm - gesetzt ist, zulässig.
- Einfriedigungen**
a) Die im Bebauungsplan ausgewiesene Mauer ist mit einer Höhe von 3,0 m auszuführen und mit Efeu zu begrünen (mit Ausnahme am Kinderspielplatz).
b) Ansonsten dürfen Einfriedigungen innerhalb des Baugebietes das Maß von max. 1,70 m nicht überschreiten und dürfen nicht in undurchsichtiger Ausführung errichtet werden; ausgenommen von diesen Vorschriften sind lebende Hecken.

C) BEGRÜNDUNG

1.) Planungsgründe
Das Plangebiet liegt im alten Ortskern des Ortsteils Roxheim und bietet sich nach Abriss alter Scheunen und eines alten baufälligen Wohnhauses zu einer Verdichtung der Bebauung in einem maßvollen Rahmen an. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Ortskernerneuerung geleistet und Bauland im Außen- bzw. Randbereich der Gemeinde geschont.
Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Art und des Maßes an die umgebende Bebauung anpassen; daher erfolgte die Ausweisung des Gebietes als Dorfgebiet (entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan).
Die Festlegung der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB erfolgte, um eine unverträgliche Verdichtung im Plangebiet zu unterbinden.
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße, die voll ausgebaut ist. Die fließenmäßige Erschließung erfolgt über Privatwege, die durch den Erschließungsträger herzustellen sind und in Gesamthandeseigentum der Wohnungseigentümer bleiben. Der Anschluß an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erfolgt über die in der Friedrich-Ebert-Str. vorhandenen Leitungen.

Zur Schaffung eines hübsigen Durchganges von der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Rheinstraße (im Norden) wird im Plangebiet ein Durchgangrecht eingeplant, das grundbuchmäßig zu Gunsten der Gemeinde zu sichern ist.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,50 ha.

- Bodenordnende Maßnahmen**
Bodenordnende Maßnahmen sind im Sinne der §§ 45 ff BauGB notwendig.
- Kosten der Gemeinde**
Durch die Verwirklichung dieses Planes entstehen der Gemeinde keine Kosten.
- Durchführung**
Nach Rechtsetzung dieses Planes und Bodenordnung kann die Verwirklichung des Planes erfolgen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.07.1992 beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 31.07./04.09.1992.
- Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB wurde im Amtsblatt vom 26.11.1993 hingewiesen. Sie wurde in der Zeit vom 06.12.1993 bis 06.01.1994 durchgeführt.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden am 22.11.1993 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierüber erfolgte am 10.03.1994.
- Der Gemeinderat stimmte dem auszulegenden Planentwurf am 10.03.1994/10.05.1995 zu.
- Der Planentwurf, einschl. der textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom 17.07.1995 bis 17.08.1995 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Auf die Offenlegung wurde am 07.08.1995 ortsüblich hingewiesen.
- Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht; über die vorgefragten Bedenken und Anregungen wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 27.03.1996 entschieden. Die Einwände wurden mit Schreiben vom 11.08.1997 über die Beschlußfassung unterrichtet.
- Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.03.1996 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- Anzeigevermerk der Kreisverwaltung
Bobenheim-Roxheim, den 11.08.1997/17.10.1997
Gemeindeverwaltung
Reiner (REINER)
Bürgermeister
- Anzeigevermerk der Kreisverwaltung
Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
30. Okt. 1997, Az.: 63/610-13
Bobenheim-Roxheim
bestehen keine Rechtsbedenken
Hinter Auflage
Ludwigshafen, den 30. Okt. 1997
Kreisverwaltung
Dr. W. Köber
(Dr. Köber)
- Der Bebauungsplan wird gem. § 10 (1) GemO-DVO ausgefertigt.
Bobenheim-Roxheim, den 18.12.1997
Gemeindeverwaltung
Reiner (REINER)
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde am 09.01.1998 in ortsüblicher Weise bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist dieser Plan - einschließlich bauordnungsrechtlicher Festsetzungen - rechtsverbindlich.
Bobenheim-Roxheim, den 09.01.1998
Gemeindeverwaltung
Reiner (REINER)
Bürgermeister



Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Bebauungsplan "Hinter der kath. Kirche"

M 1:500 I. Fertigung

Bobenheim-Roxheim, im Oktober 1995 mj
gea. 08/1997 mj/edo