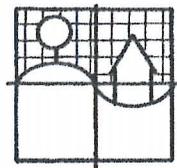


**GEMEINDE
BOBENHEIM - ROXHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
„IM GEHREN“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

JUNI 2002



BEARBEITER :
Planungsbüro butsch + faber
Carl-Spitzweg-Straße 2a
67240 Bobenheim - Roxheim
Telefon 06239 / 4674
Telefax 06239 / 4773

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 §§ 4 und 5 BauNVO)

1.1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs.2 Nr. 2 allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.

1.1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundflächenzahl

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist anwendbar.

1.2.2 Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Bebauungsplangebiet als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Gebäudehöhe

Die im Plan festgesetzte Traufhöhe wird gemessen in der Mitte der Gebäudefront zwischen OK Erschließungsstraße und Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut. Die Mindesttraufhöhe muß 5,5 m betragen. Die maximale Traufhöhe darf 6,5 m nicht überschreiten.

Die im Plan festgesetzte Firsthöhe ist Höchstmaß und darf nicht überschritten werden. Die maximale Firsthöhe darf 10,0 m betragen.

1.3 Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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. Es sind Einzelhäuser zulässig.

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

1.4.4 Stellung der baulichen Anlagen

Eine Abweichung von der im Plan zwingend festgesetzten Firstrichtung ist nicht zulässig.

1.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.5.1 Private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten. Der Anteil an Gehölzflächen muß dabei mindestens 50 % betragen. Diese Gehölzflächen sind zu 70 % Prozent mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten zu bepflanzen.

Die Bepflanzung auf den Privatgrundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.

Zu verwenden sind Arten der beigefügten Artenliste. Grundsätzlich unzulässig ist die Anpflanzung von Koniferen mit Ausnahme von *Taxus baccata* - Eibe.

1.5.2 Bäume auf den Grundstücken

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu pflanzen und zu erhalten.

Die Bäume sind mit mindestens 1,5 m x 1,5 m großen Pflanzscheiben und Baumschutz zu versehen.

1.5.3 Pflanzenqualität

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

Einzelbäume müssen einen Stammumfang von mind. 12 cm haben.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 6 Abs. 4 BNatSchG und § 17 LPflG)

1.6.1 Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Parkflächen, sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.

1.6.2 Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

1.7 Garagen und Nebenanlagen

1.7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 8 LBauO sowie Garagen sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Zufahrten, Zugänge).

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 sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45 ° und 48 ° festgesetzt. Es sind rote bis braune oder rot- bzw. braunfarbene Ton- oder Betonziegel zu verwenden. Für Vordächer, Gauben und andere untergeordnete Bauteile sind auch geneigte Dächer mit einer nicht glänzenden Metalleindeckung zulässig.

Garagen oder sonstige Nebengebäude sind in den Hauptbaukörper zu integrieren oder als Einzelgebäude mit Satteldach oder begrünem Flachdach (Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0-8°) auszuführen.

2.1.2 Es sind Satteldachgauben, Schleppdachgauben und Zwerchhäuser zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Trauflänge überschreiten. Der Abstand zum Ortgang darf 1,5 m nicht unterschreiten.

Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe maximal 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

2.1.3 Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten), sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, ist einzugrünen. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Hinweise

- 3.1 Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind anzunehmende archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Ludwigshafen oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer zu melden. Weiterhin sind nach § 18 der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten.
- 3.2 Im Einzelfall können Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
- 3.3 Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.
- 3.4 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.
- 3.5 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen sollte nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und verwendet (z.B. zur Grünflächenbewässerung) oder breitflächig zur Versickerung gebracht werden.
- 3.6 Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Kabel durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigung der Bepflanzung bei erforderlichen Tiefbauarbeiten vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen –spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten– notwendig.
- 3.7 Artenauswahl
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)
- B. : Einzelbäume :
- I. Ordnung
- Aesculus hippocastanum (Roß-Kastanie)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Feldulme (Ulmus minor)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
- II. Ordnung
- Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Birke (Betula pendula)
 - Mehlbeere (Sorbus aria)

C. : Sträucher :

- Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Gem. Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Wildrosen (Rosa spec.)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Kornelkirsche (Cornus mas)

D. : Wandbegrünung :

- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "veitchii")
- Knöterich (Polygonum aubertii)
- Geißblattarten (Lonicera spec.)
- Echter Wein (Vitis-Hybriden)
- Clematis (Wildarten) (Clematis spec.)

E. : Bodendecker :

- Immergrün (Vinca minor)
- Blutroter Storchschnabel (Geranium sanguineum)
- Johanniskraut (Hypericum calycinum)
- Waldsteinie (Waldsteinia ternata)
- Fingerkraut (Potentilla fructicosa var.)

3.8 Mülltonnenstandplätze sind an schattiger Stelle zu errichten und vor unmittelbarer Einsicht zu schützen.

Aufgestellt im Juli 2001/ Geändert im August 2001

Ergänzt im Januar 2002

Endkorrektur Juni 2002

Planungsbüro **butsch + faber**

Bearbeiter : Dipl.-Ing. Angela Butsch

Carl-Spitzweg-Straße 2a

67240 Bobenheim - Roxheim