



GEMEINDE BOBENHEIM - ROXHEIM

ÄNDERUNGSPLAN II ZUM BEBAUUNGSPLAN RINGSTRASSE

M. 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG:

- GRENZE DES BAUGEBIETES
- BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
- ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE
- NEUE BZW. VERBLEIBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZUBEHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- VERKEHRSLÄCHE ÖFFENTLICH - VERKEHRSBEREHRIGTER BEREICH GEM. ZEICHEN 325 ZU § 42 Abs. 4a STVO.
- GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH
- PARKFLÄCHE ÖFFENTLICH
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN
- GARAGEN
- FIRSTRICHTUNG
- HOCHSPANNUNGSMAST
- SICHTWINKEL
- 2x KV KABEL MIT 1m SCHUTZSTREIFEN BEIDSEITS
- VERSORGSANLAGEN FÜR:
 - ELEKTRIZITÄT
 - ABWASSER
 - KURVENRADIEN
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WR REINES WOHNGEBIET
- II ZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- II ZAHL DER GESCHOSSE ZWINGEND
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- OFFENE BAUWEISE EINZEL- U. DOPPELHAUS ZULÄSSIG
- OFFENE BAUWEISE NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- DACHFORMEN:
 - S SATTELDACH
 - W WALMDACH
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- BAUWEISE
- DACHFORM

BOBENHEIM-ROXHEIM, DEN 02.02.84
GEÄ.: 26.02.85

A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 - 7 BBAuG - 1979

1. Art der baulichen Nutzung
 - a) Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
 - b) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, wobei die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Vorhaben auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.
 - c) Die in der südöstlichen Ecke des Plangebietes ausgewiesene Grünfläche wird gleichzeitig als Fläche für Versorgungsanlagen - Umformstation für Elektrizität - und Abwasserbeseitigung - Regenüberlaufbecken - festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Rahmen des § 17 BauNVO und durch die im Bebauungsplan festgesetzten Werte geregelt.
3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Die Bauweise ist durch die im Bebauungsplan dargestellten Planzeichen festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen ist nur für die ausgewiesene Hausgruppe im Plan festgelegt.
4. Höhen der baulichen Anlagen (Sockelhöhe)

Die Sockelhöhen werden auf max. 0,80 m gemessen ab Oberkante Fußweg bis Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses festgesetzt.
5. Garagen und Stellplätze
 - a) Die Garagen für Einzelhäuser sind mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Der dadurch entstehende zusätzliche Stellplatz darf nicht zur Straße hin eingefriedet sein.
 - b) Die im Bebauungsplan ausgewiesene Garagegruppe ist an der dafür bezeichneten Stelle zu errichten.
6. Grünordnung
 - a) Innerhalb der umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen auf jedem Baugrundstück je angefangene 10 m Frontmeterlänge an der Grundstücksgrenze mind. 5 Sträucher gepflanzt werden. Je angefangene 20 m Frontmeterlänge an der Grundstücksgrenze soll mind. 1 Baum zweiter Ordnung gepflanzt werden.
 - b) Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume:	Sträucher:	Selbaldast:	Kolbitzkiepe:
vde. Apfelarten (Malus spec.)	Pearbäume (Acer glabrum)	(Daphne mezereum)	(Kolkwitzia amabilis)
Pflaumenkreische (Prunus cerasifera)	(Amelanchier ovalis)	Deutzie, Sternstrauch (Deutzia gracilis)	(Laburnum anagyroides)
Mandelbaum (Prunus dulcis)	(Amelanchier lamarckii)	Korkföhlenstrauch (Eunonymus alatus)	Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus)
Nelbäume (Corylus avicularia)	Hartweidenarten (Corylus spec.)	Forsythie (Forsythia intermedia)	vde. Rosenarten (Rosa spec.)
Gen. Föhre (Sorbus aucuparia)	Hasel-Sorten (Corylus spec.)	Japan-Zaubernuß (Hamamelis japonica)	Waldrebe (Clematis flammula)
Oselebeere (Sorbus intermedia)	Glockenhasel (Corylopsis pauciflora)	Hilich (Weigela syriaca)	(Weigela florida)
	Fingerstrauch (Potentilla fruticosa)	Alpenrose (Rhododendron spec.)	(Philadelphus spec.)
	Ginstertanne (Cytisus spec.)		
 - c) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollen folgenden Qualitätsanforderungen entsprechen: Bäume sind als Hochstämme, Solitäre oder Heister, mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen. Sträucher sollen mind. 0,60 m hoch sein.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BBAuG i.V. mit § 123 LBAuO 1982

1. Dachform
 - a) Bei einzelstehenden Wohnhäusern sind Sattel- oder Walmdächer zulässig.
 - b) Bei Hausgruppen sind Satteldächer vorgeschrieben.
 - c) Garagen können auch mit Flachdächern errichtet werden; die landesrechtlichen Vorschriften über bauliche Anlagen entlang der Grenzen bleiben unberührt.
 2. Dachneigung

Die Dachneigung wird einheitlich auf 30° bis 45° festgesetzt.
 3. Dachaufbauten und Einseitigkeit
 - a) Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind bis max. zur Hälfte der Gebäudebreite bzw. -tiefe zulässig.
 - b) Kniestöcke über dem 2. Vollgeschoss sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten nicht Erhöhungen der Außenwände über der obersten Geschossoberfläche von bis zu 0,30 m gemessen ab OK Fußplatte.
 4. Einfriedigungen
 - a) Im Bereich der nach Buchst. A Ziff. 6a festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Ausnahme entlang der Märcher Straße dürfen Einfriedigungen nicht errichtet werden. Die Errichtung eines Sockels bis max. 0,30 m gemessen ab Oberkante Fußweg ist zulässig.
 - b) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang der Ringstraße und der Märcher Straße darf 1 m gemessen ab Oberkante Bürgersteig nicht überschreiten; die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,20 m betragen. Geschlossene Einfriedigungen oder die Verwendung von Maschendraht ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind geschlossene Hecken bis zu 1 m Höhe.
 - c) Die seitlichen und hinteren Einfriedigungen dürfen das Maß von 1,75 m nicht überschreiten, wobei eine solche Einfriedigung nicht in die nach Buchstabe A Ziff. 6a festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hineinragen darf. Geschlossene Einfriedigungen sind dabei nicht zulässig mit Ausnahme geschlossener Hecken.
- C) Begründung:**
1. Allgemeines
 - a) Der rechtskräftige Bebauungsplan Ringstraße weist für das Plangebiet neben einer Wohnbebauung auch ein Mischgebiet aus, auf dem ein Gartenbaubetrieb angelegt ist. Diese Fläche des Gartenbaubetriebes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobenheim-Roxheim als Erwerbsgrünerei dargestellt. Da dieser Betrieb nicht sehr besteht, soll das Gelände einer Nutzung zugeführt werden, die der umliegenden Bebauung Rechnung trägt. Da der Bereich des gesamten Gartenbaubetriebes von Wohnbebauung umschlossen ist, alles ist auch so im Flächennutzungsplan festgesetzt, soll nun auch dieser Bereich einer Wohnbebauung zugeführt werden. Diese Umplanung wird aus städtebaulichen Gründen für sinnvoller und besser erachtet, als die Beibehaltung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung als Erwerbsgrünerei. Eine neue stehende Bebauung kann sich besser in die vorhandene Umgebung einfügen, als ein Gartenbaubetrieb, der durch entsprechende Einrichtungen, wie Geschüblhäuser, doch sehr verunstaltet wirken kann. Diese Art der Nutzungsänderung wird nicht als so wesentlich angesehen, daß eine Änderung des Flächennutzungsplanes für erforderlich erachtet wird. Die Umplanung des bestehenden Bebauungsplanes erfolgte auch, um den in der Märcher Straße befindlichen Regenüberlauf zur Einleitung der öffentlichen Kanalisation bei Regenereignissen mit einem Regenüberlaufbecken zu versehen. Dieses Regenüberlaufbecken wird im Plangebiet unterirdisch errichtet und darüber eine öffentliche Grünanlage geschaffen. Zur Unterbringung der zu diesem Regenüberlaufbecken erforderlichen Schaltanlagen und zur Unterbringung einer Umformstation wird in diesem Bereich der öffentlichen Grünanlage ein notwendiges Betriebsgebäude entstehen. Für den Planbereich werden für die Grünordnung doch verhältnismäßig enge Maßstäbe festgesetzt. Diese sollen dazu beitragen, daß dieser Planbereich eine bessere Anbindung an die sich anschließende freie Landschaft erhält. Weiterhin tragen diese geforderten Begründungsmaßnahmen auf privaten Flächen doch erheblich zur Verbesserung der gesamten Wohnsituation in diesem Plangebiet bei. Weiterhin soll die geforderte Begründung eine doch vorteilhafte Gestaltung des Ortsbildes mit sich bringen.

- b) Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 2,50 ha.
 - c) Die Erschließung der Baugrundstücke im Bereich der Märcher Straße und der Ringstraße ist vorhanden. Die Tiefenerschließung erfolgt über eine zu bauende Straße sowie die Verlängerung des bestehenden Ver- und Entsorgungnetzes. Die zu bauende Straße soll als verkehrsberechtigter Bereich gestaltet werden.
- 2. Bodenordnung**
- Für das gesamte Plangebiet ist eine Baulandumlegung durchzuführen.
- 3. Kosten der Gemeinde**
- Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von 400.000,- DM, für die nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Bobenheim-Roxheim der Gemeinde ein Kostenanteil von 10 %, das sind 40.000,- DM, entfällt.
- Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll sofort begonnen werden.

Bobenheim-Roxheim, den 22. März 1985
Gemeindeverwaltung
(F. U. S. S.)
Bürgermeister

Verfahrensvermerk

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10.06.1981 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 17.07.1981. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBAuG wurde im Anleitblatt vom 16.03.1984 hingewiesen. Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden am 12.03.1984 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlussfassung hierzu am 20.03.1984. Zustimmung zu dem auszulegenden Planentwurf am 08.05.1985. Der Planentwurf lag vom 18.06.1985 bis einschließlich 18.07.1985 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Während der Auslegung gingen 3 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 25.09.1985 Bescheid gefaßt wurde. Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 27.09.1985. Die Beschlussfassung als Satzung erfolgte am 29.09.1985.

Bobenheim-Roxheim, den 01.10.1985
Gemeindeverwaltung
(F. U. S. S.)
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 01.11.85 in ortsüblicher Weise öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist dieser Plan rechtsverbindlich.

Bobenheim-Roxheim, den 04.11.85
Gemeindeverwaltung
(F. U. S. S.)
Bürgermeister

Fertigung

Genehmigt

mit Verfügung vom 16. OKT. 1985
Nr. 63/610-02
Bobenheim-Roxheim 16/6
Ludwigshafen am Rhein
den 16. OKT. 1985

Kreisverwaltung

Im Auftrag:
(Kratz)
Oberregierungsrat

Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 10 (1) GemO-DVO ausgefertigt.
Bobenheim-Roxheim, den 20.08.1996
Gemeindeverwaltung
(Reiner)
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 06.09.1996 in ortsüblicher Weise Amtsblatt-öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 01.11.1985 in Kraft gesetzt, der Plan wird gem. § 12 BauGB einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 LBAuO ab diesem Zeitpunkt rechtsverbindlich.

Bobenheim-Roxheim, den 06.09.1996
Gemeindeverwaltung
(Reiner)
Bürgermeister