

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 südwestlichen Ecke des Plangebietes ausgewiesene Grünfläche wird gleichzeitig als Fläche für Versorgungsanlagen - Umformerstation 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 mind. 5 m hinter die Straßbegrenzungslinie zurückzustellen. Der dadurch entstehende zusätzliche Stellplatz darf nicht zur Straße hin eingefriedet sein.
- b) Die im Bebauungsplan ausgewiesene Garagengruppe ist an der dafür bezeichneten Stelle zu errichten.

6. Grünordnung

- a) Innerhalb der umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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:	Seidelbast	Kolkwitzie
vde. Apfelsorten (Malus spec.)	Feuerahorn (Acer ginnala)	(Daphne mezereum)	(Kolkwitzia amabilis)
Pflaumenkirsche (Prunus cerasifera)	Felsenbirne (Amelanchier ovalis)	Deutzia, Sternstrauch (Deutzia gracilis)	Goldregen (Laburnum anagyroides)
Mandelbaum (Prunus dulcis)	Kupferfelsenbirne (Amelanchier lamarckii)	Korkflügelstrauch (Euonymus alatus)	Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus)
Mehlbeere (Sorbus aria)	Hartriegelarten (Cornus spec.)	Forsythie (Forsythia intermedia)	vde. Rosensorten (Rosa spec.)
Gen. Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hasel-Sorten (Corylus spec.)	Japan-Zaubernuß (Hamamelis japonica)	Flieder (Syringa vulgaris)
Oxelbeere (Sorbus intermedia)	Glockenhasel (Corylopsis pauciflora)	Eibisch (Hibiscus syriacus)	Wohlr. Schneeball (Viburnum carlesii)
	Fingerstrauch (Potentilla fruticosa)	Weigelia (Weigela florida)	vde. Sommer-Spieren (Spirea spec.)
	Ginsterarten (Cytisus spec.)	Pfeifenstrauch (Philadelphus spec.)	Alpenbeere (Ribes alpinum)

- c) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollen folgenden Qualitätsanforderungen entsprechen: Bäume sind als Hochstämmle, Solitäre oder Heister, mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen. Sträucher sollen mind. 0,60 m hoch sein.

7. Sichtwinkel

Im Bereich der ausgewiesenen Sichtwinkel sind bauliche Anlagen und eine sichtbehindernde Bepflanzung bis zu 0,80 m hoch zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BBauC 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 Kniestöcke

- 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 Geschoßdecke von bis zu 0,30 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Fußpfette.

4. Einfriedigungen

- a) Im Bereich der nach Buchst. A Ziff. 6a festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Ausnahme entlang der Mörscher 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 Mörscher 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 angesiedelt war. Diese Fläche des Gartenbaubetriebes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobenheim-Roxheim als Erwerbsgärtnerei dargestellt. Da dieser Betrieb nicht mehr besteht, soll das Gelände einer Nutzung zugeführt werden, die der umliegenden Bebauung Rechnung trägt. Da der Bereich des gesamten Gartenbaubetriebes von Wohnbebauung umschlossen ist, dies 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 Erwerbsgärtnerei. Eine neu entstehende Bebauung kann sich besser in die vorhandene Umgebung einfügen, als ein Gartenbaubetrieb, der durch entsprechende Einrichtungen, wie Gewächshäuser, 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 Mörscher Straße befindlichen Regenüberlauf zur Entlastung 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 Transformatorenstation wird in diesem Bereich der öffentlichen Grünanlage ein notwendiges Betriebsgebäude entstehen.

Für den Planbereich wurden 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 Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen doch erheblich zur Verbesserung der gesamten Wohnsituation in diesem Plangebiet bei. Weiterhin soll die geforderte Begrünung 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 Mörscher Straße und der Ringstraße ist vorhanden. Die Tiefenerschließung erfolgt über eine zu bauende Straße sowie die Verlängerung des bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes. Die zu bauende Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden.

2. Bodenordnende Maßnahmen

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, entsteht.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll sofort begonnen werden.



Bobenheim-Roxheim, den 22. März 1985
Gemeindeverwaltung

(Füßler)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

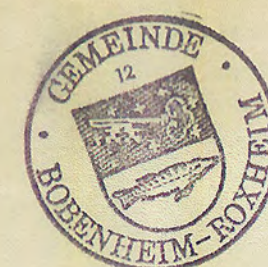
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10.06.1981 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 17.07.1981. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauC wurde im Amtsblatt vom 16.03.1984 hingewiesen. Die öffentlichen Planungsträger wurden am 12.03.1984 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 08.05.1985. 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 Beschluß gefaßt wurde. Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 27.09.1985. Die Beschlußfassung als Satzung erfolgte am 25.09.1985.



Bobenheim-Roxheim, den 01.10.1985
Gemeindeverwaltung

(Füßler)
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

(Füßler)
Bürgermeister

Fertigung

Genehmigt

mit Verfügung vom
16. OKT. 1985

Az. 63/610-07
Bobenh.-Roxheim 166

Ludwigshafen am Rhein
den 16. OKT. 1985

Kreisverwaltung
Im Auftrag:



(Kratz)
Oberregierungsrat

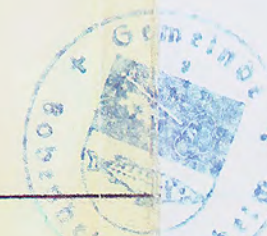
Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 10 (1) GemO-DVO ausgefertigt.



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