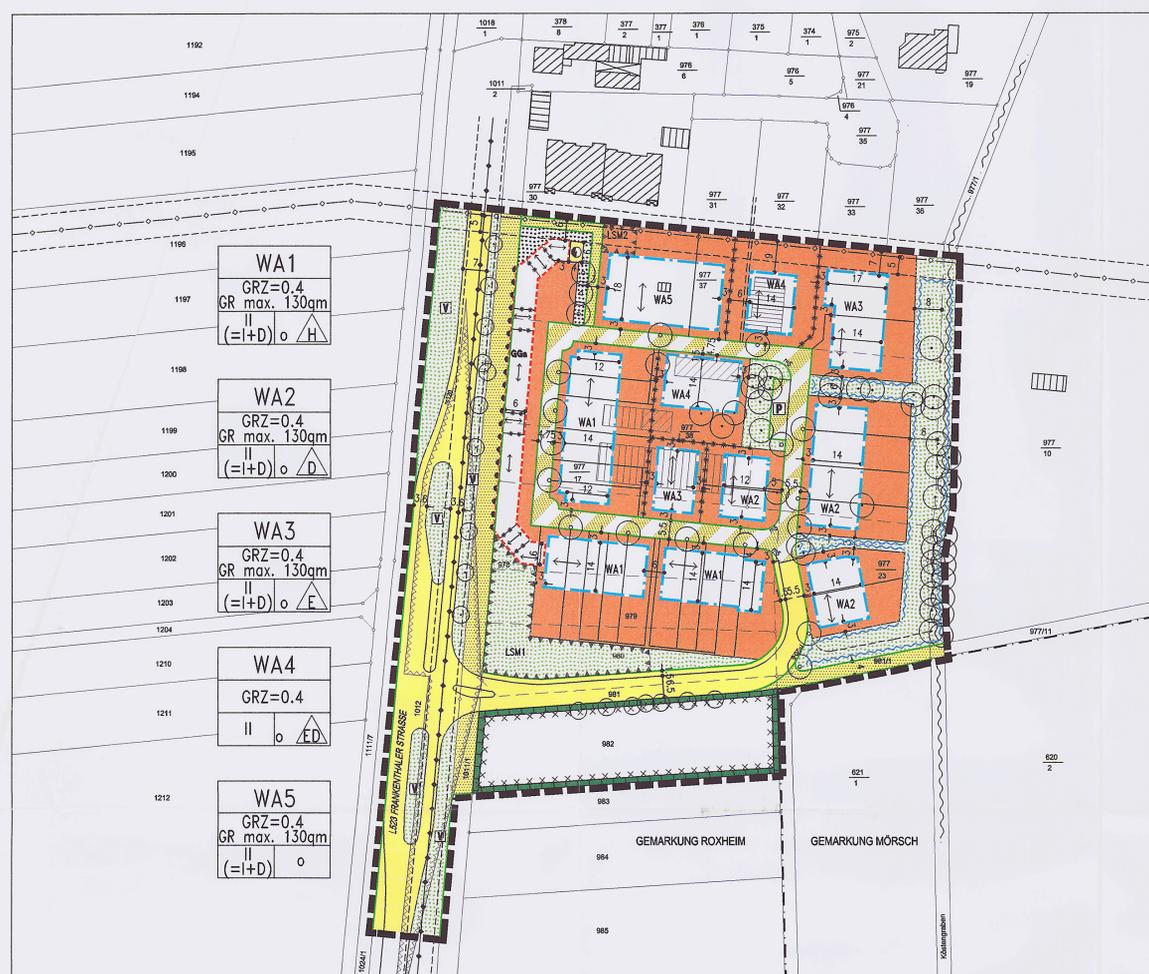


GEMEINDE BOBENHEIM-ROXHEIM

BEBAUUNGSPLAN "ROXHEIM-SÜD"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GR	Grundfläche
II	Zahl der Vollgeschosse, maximal
(=I+D)	Hinweis, daß aufgrund der maximal zulässigen Traufhöhe das zweite Vollgeschloß als Dachgeschloß ausgebildet werden muß

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
—	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

—	Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"
—	Fußweg/Radweg/Wirtschaftsweg
P	Öffentliche Parkplatz
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

—	Trafostation
---	--------------

Hauptversorgungsleitung (§ 9 (1) 13 BauGB)

—	Produktenferntleitung mit Schutzstreifen, absolutes Bau- und Einmündungsverbot
—	Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

—	Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser
---	---

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

—	Öffentliche Grünfläche, Schutzgrün
—	Private Grünfläche
V	Verkehrsgrün

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

—	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
---	--

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

—	Leitungsrecht, vgl. textl. Festsetzungen
---	--

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

—	Flächen für Gemeinschaftsanlagen
---	----------------------------------

GGa Gemeinschaftsgaragen

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

—	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
LSM	Bezeichnung der Flächen

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) 25 BauGB)

o	Baum zu erhalten
o	Baum, anzupflanzen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Hauptfirstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§§ 1(4) u. 16 (5) BauNVO)

—	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
—	Bebauungsgrenze

D. Hinweise

—	Gebäude vorhanden
—	Flurstücksgrenze vorhanden
—	Flurstücksgrenze entfallend
823	Flurstücknummer vorhanden
20	Maßangabe in Meter
—	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
—	Gemarkungsgrenze
—	Grahenlauf
—	Fläche, deren Boden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist
—	Sichtdreieck gemäß RAS-K1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 7) BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - Maßgebende Grundfläche
Bei der Berechnung der GRZ sind zugeordnete Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit zu berücksichtigen.
 - Grundfläche
Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 beträgt die maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück 130 qm, sofern sich nicht aus der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ein geringeres Maß ergibt.
 - Tauf- und Firsthöhe
Es werden folgende maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt:

WA 1, WA 2, WA 3, WA 5	4,50 m	9,00 m
WA 4	6,50 m	11,00 m
GGa	3,00 m	entsp. Festsetzung 9 (1)

Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.
Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
 - Im WA 1 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen nur zulässig zur Deckung eines Stellplatzbedarfes, der nicht in den in den Flächen für Gemeinschaftsanlagen gedeckt werden kann.
 - Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante des Baufensters, innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
 - Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraße wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.
 - Flächen für Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu 30 % mit:
 - einem standortgerechten Laubbaum I. Ordnung je 100 qm Gehölzfläche, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm
 - einem standortgerechten Laubbaum II. Ordnung je 50 qm Gehölzfläche, Heister, 2x verpflanzt, in einer Größe von 1,50 bis 2,00 m Höhe
 - einem standortgerechten Strauch je 1,5 qm Gehölzfläche, zweimal verpflanzte Ware, Höhe 1,00 – 1,50 m zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Im Unterwuchs ist eine Wiese mittlerer Standorte mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mind. 20 % vorzusehen.
 - Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**
Das im Plan eingezeichnete Leitungsrecht wird zugunsten der Gemeinwerke und der Stadtwerke Frankenthal festgesetzt.
 - Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)**
Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen ist WA 1 und WA 5 zugeordnet.
 - Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**
 - Innerhalb der mit GGa bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen ist an den zur L 523 gewandten Gebäudeseiten durchgängig eine Mindesthöhe von 3,80 m über Oberkante Fahrbahn L 523 einzuhalten. Die Garagenzeile ist vollständig und lückenlos auszuführen.
 - Innerhalb der mit LSM 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand/-wand-Kombination mit einer Mindesthöhe von 4 m über Gelände zu realisieren.
 - Innerhalb der mit LSM 2 gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand/-wand-Kombination mit einer Mindesthöhe von 1,90 m über OK Fahrbahn L 523 zu realisieren. Der Lärmschutz ist mit der Bebauung im angrenzenden Baufenster zu verbinden.
 - Im WA 1 und WA 5 sind Aufenthaltsräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 zu versehen.
 - In den sonstigen Bauflächen sind Aufenthaltsräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
 - Die Öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht Verkehrsgrünflächen sind – entsprechend Festsetzung 6 anzulegen.
 - Die im Plan dargestellten anzupflanzenden Bäume sind als heimische, großkronige Laubbäume in dreimal verplanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm zu pflanzen.
 - Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 qm der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Baum II. Ordnung bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
 - Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m fenster- und türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufende Fassade zu bepflanzen.
 - Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m von Bewuchs freizuhalten.
 - Der im Plan dargestellte Leitungsstreifen ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten.
 - Die Gehölzpflanzungen sowie die zu erhaltenden Bäume sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Größenbindungen dauerhaft zu unterhalten.
 - Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)**
Den privaten Baugrundstücken einschließlich der zugeordneten Gemeinschaftsanlagen wird die Durchführung der Maßnahmen entsprechend Festsetzung 6 zu 77 % zugeordnet.

- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)**
- Dachform und Dachneigung**
 - Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
 - Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind auch Pultdächer mit mind. 15° Dachneigung zulässig.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - Äußere Gestaltung der Baukörper**
Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Hauptgebäudeorientierung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.
 - Einfridungen**
Als Einfridung entlang der Straßen sowie zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straße sind nur Heckenpflanzungen bis 0,80 m Höhe sowie Saumsteine bis 0,20 m Höhe über OK Gehweg zulässig. Die Höhe der sonstigen Einfridungen ist auf 1,50 m begrenzt. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen.
 - Hinweise**
 - Grundrißausbildung**
Es wird empfohlen, im WA 1 und WA 5 im 1. Obergeschoß zur L 523 hin nur Nebenräume (Toiletten, Bäder, Abstellräume) anzuordnen. Schlafräume sollten sich bei allen Gebäuden in östlicher Richtung (straßenabgewandt) orientieren.
 - Denkmalschutz**
Es wird darauf hingewiesen, daß jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Denkmalfachbehörde, der unteren Denkmalschutz- und Pflegebehörde bei der Kreisverwaltung oder der Gemeindeverwaltung mündlich oder schriftlich anzuzeigen ist. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
 - Wasserversickerung**
Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.
 - Pflanzenliste**
Zur Bepflanzung können gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag u.a. folgende Arten verwendet werden:

Bäume:	Acer platanoides
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Alnus glutinosa
Schwarzle	Fraxinus excelsior
Esche	Sorbus aucuparia
Eberesche	Quercus robur
Stieleiche	Prunus padus
Traubeneiche	Carpinus betulus
Hainbuche	Tilia cordata
Winterlinde	sowie Obstbaumstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

Sträucher:	Frangula alnus
Faulbaum	Rosa canina
Hundsrose	Cornus sanguinea
Hartriegel	Euonymus europaeus
Pfaffenhütchen	Prunus spinosa
Schlehe	Sambucus nigra
Holunder	Viburnum opulus
Gemeiner Schneeball	Cornus mas
Kornelkirsche	Corylus avellana
Hasel	Rosa canina
Heckenrose	

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:	
Efeu	Hedera helix
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium
Wildes Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997
BauNVO:	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993
LBauO:	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, vom 12.11.1998
PlanzVO:	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

VERFAHENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 28.04.1994
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 01.07.1994
 - Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 (1) BauGB von: 17.05.1999 bis: 25.06.1999
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 28.04.1999 bis: 04.06.1999
 - Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 25.08.1999
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 01.10.1999
 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 18.10.1999 bis: 18.11.1999
 - Während der Auslegung gingen drei Anregungen ein, über die in der Sitzung am entschieden wurde 16.12.1999
 - Die Benachrichtigung der Einwender erfolgte am 10.01.2000
 - Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 16.12.1999
- Bobenheim-Roxheim, den 17. Jan. 00
- Gräf
Bürgermeister
- Bobenheim-Roxheim, den 10. März 2000
- Gräf
Bürgermeister
- Bobenheim-Roxheim, den 10. März 2000
- Gräf
Bürgermeister



IV. Fertigung

PLANUNGSBÜRO PISKE <small>IN DER LÖRSCHENWEGE 24 67545 LÖRSCHENWEGE/ROXHEIM TEL. 06321/46001-34 FAX 06321/46001-35</small>	BAUH. GEMEINDE BOBENHEIM-ROXHEIM	PROJ.NR. 9429	PLAN NR. BP
	PROJEKT BEBAUUNGSPLAN "ROXHEIM-SÜD"	BEARB. vi	
PLAN BEBAUUNGSPLAN	GEZ. Si	MASSTAB 1:1000	DATUM DEZ. 99
	BL.GR. 89/59		
BAUH.			