

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- (1) Maßgebende Grundfläche
Bei der Berechnung der GRZ sind zugeordnete Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit zu berücksichtigen.
- (2) 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.
- (3) Trauf- und Firsthöhe
Es werden folgende maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt:

	Traufhöhe	Firsthöhe
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	entspr. 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.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- (1) 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.
- (2) 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.

4. 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.

5. 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.

6. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen 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.

7. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Das im Plan eingezeichnete Leitungsrecht wird zugunsten der Gemeindewerke und der Stadtwerke Frankenthal festgesetzt.

8. Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen ist WA 1 und WA 5 zugeordnet.

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

- (1) 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.
- (2) Innerhalb der mit LSM 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand-/wand-Kombination mit einer Mindesthöhe von 4 m über Gelände zu realisieren.
- (3) 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.
- (4) Im WA 1 und WA 5 sind Aufenthaltsräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 zu versehen.
- (5) In den sonstigen Bauflächen sind Aufenthaltsräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen.

10. Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- (1) Die Öffentlichen Grünflächen sind - soweit sie nicht Verkehrsgrünflächen sind - entsprechend Festsetzung 6 anzulegen.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m von Bewuchs freizuhalten.
- (6) Der im Plan dargestellte Leitungsschutzstreifen ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten.
- (7) Die Gehölzpflanzungen sowie die zu erhaltenden Bäume sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Größenbindungen dauerhaft zu unterhalten.

11. 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)

12. Dachform und Dachneigung

- (1) Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
- (2) Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind auch Pultdächer mit mind. 15° Dachneigung zulässig.

13. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

14. Äußere Gestaltung der Baukörper

Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Hauptgebäuerichtung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.

15. Einfriedungen

Als Einfriedung 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 Einfriedungen ist auf 1,50 m begrenzt. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen.

C. Hinweise

16. 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.

17. 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.

18. Wasserversickerung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbe-haltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücks-flächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

19. Pflanzenliste

Zur Bepflanzung können gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag u.a. folgende Arten verwendet werden:

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

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

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:
 Efeu Hedera helix
 Jellängerjelleber 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

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB 28.04.1994
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 01.07.1994
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 (1) BauGB von: 17.05.1999 bis: 25.06.1999
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 28.04.1999 bis: 04.06.1999
5. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 25.08.1999
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 01.10.1999
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 18.10.1999 bis: 18.11.1999
8. 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
9. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 16.12.1999

Bobenheim-Roxheim, den 17. Jan. 00

Gräf
Bürgermeister



10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Bobenheim-Roxheim, den 10. März 2000

Gräf
Bürgermeister



11. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 10. März 2000 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bobenheim-Roxheim, den 10. März 2000

Gräf
Bürgermeister



IV. Fertigung

PLANUNGSBÜRO PISKE IN DER MORSCHENWANG 34 67068 LUDWIGSHAFEN/REINHÖHEIM TEL. 0621/54031-34 FAX 0621/54035	BAUH. GEMEINDE BOBENHEIM-ROXHEIM	PROJ.NR. 9429	PLAN NR. BP
	PROJEKT BEBAUUNGSPLAN "ROXHEIM-SÜD"	BEARB. Vi	
	PLAN BEBAUUNGSPLAN	GEZ. Si	MASSTB 1:1000
		BL.GR. 89/59	DATUM DEZ. 99