

I. a) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Rahmen des § 17 BauNVO durch die im Planteil festgesetzten Werte geregelt.

3. Bauweise und Stellung der Anlagen

a) Die Bauweise wird durch die im Plan eingetragenen Planzeichen geregelt.

b) Die Stellung der Gebäude ist durch die im Plan eingetragene Firstrichtung geregelt bzw. bei Nichtfestlegung frei wählbar. (siehe: Grenze unterschiedlicher Festlegung)

4. Höhen der baulichen Anlagen

a) Die Sockelhöhe darf max. 0,60 m, gemessen ab Oberkante Fußweg bezogen auf Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß betragen.

b) Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,10 m, gemessen ab Oberkante Geschoßrohdecke bis Oberkante Fußplatte zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

a) Garagen sind an den dafür ausgewiesenen Stellen zu errichten.

b) Stellplätze sind vor den ausgewiesenen Garagen auf den Grundstücken zulässig.

6. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

b) örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO

1. Dachform, -neigung, -aufbauten, -eindeckung

a) Bei den Wohngebäuden sind Sattel- oder Walmdächer zulässig; für Garagen werden daneben Flachdächer zugelassen, wobei bei nebeneinander stehenden Garagen die Dachform einheitlich auszuführen ist.

b) Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächer wird auf 40 Grad ± 5 Grad festgesetzt.

c) Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wobei diese nicht über die Firsthöhe ragen dürfen und nicht breiter sein dürfen als die halbe Hauslänge.

d) Bei der Dacheindeckung dürfen keine helleren als naturziegelrote Farben verwendet werden; dies gilt nicht für Flachdächer Garagen.

2. Einfriedigungen

a) Entlang der Gaustraße und des Deichweges dürfen Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 1,00 m errichtet werden, wobei die Sockelhöhe max. 0,30 m betragen darf.

b) Westlich des ausgewiesenen Erschließungsweges sind vor der vorderen Gebäudeflucht und der Weggrenze Einfriedigungen unzulässig, zulässig sind jedoch höchstens 30 cm hohe gärtnerische Bauten wie Trockenmauern, Palisaden u.ä.

c) Die übrigen Einfriedigungen dürfen das Maß von 1,80 m nicht überschreiten. Werden hier Mauern errichtet, sind diese einzugrün; dies gilt auch für bestehende Mauern.

d) Die vor den Garagen zulässigen Stellplätze sowie sonst. Stellplätze dürfen nicht durch Tore absperrenbar sein.

II. Begründung

1. Planungsgründe

Auf dem Grundstück Pl.-Nr. 334/22, Gemarkung Roxheim, mit einer Grundstücksgröße von 2.822 qm ist lediglich ein Wohnhaus mit einer Grundfläche von rd. 215 qm errichtet. Der Änderungsplan II zum Teilbebauungsplan III sieht die Errichtung von 2 weiteren Wohngebäuden auf diesem Grundstück vor, wobei das Grundstück Pl.-Nr. 329/4 mit einzubeziehen wäre.

Der Eigentümer des erstgenannten Grundstücks wünscht die Änderung des Bebauungsplanes, um auf diesem Grundstück nach Abriß des bestehenden Wohnhauses sieben Wohnhäuser errichten zu können.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung widerspricht nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und ist auch aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, da sich die vorgesehene Bebauung besser in die vorhandene Bebauung der Umgebung einpaßt. Weiterhin wird durch die vorgesehene Verdichtung der Bebauung zum einen der Forderung der Regionalplanung nach einer Bebauungsverdichtung Rechnung getragen und zum anderen eine Schonung des Außenbereichs (-flächenschonendes Bauen) erreicht, da keine zusätzlichen Bauflächen bereitgestellt werden müssen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gaustraße und den Deichweg sowie über einen vom Deichweg abgehenden Erschließungsweg, der noch anzulegen ist; der Anschluß an vorhandene Ver- u. Entsorgungsleitungen ist möglich bzw. durch geringfügige Erweiterung der Ver- u. Entsorgungsnetze vorzunehmen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenverordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich; die notwendige Grundstückaufteilung kann durch den Eigentümer entsprechend des Bebauungsplanes erfolgen.

3. Kosten der Gemeinde

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde Kosten in Höhe von 10 % des Erschließungsaufwandes; dieser beläuft sich auf ca. 30.000,-- DM, so daß der Gemeindeanteil rd. 3.000,-- DM beträgt.

4. Verwirklichung

Die Verwirklichung dieses Planes kann nach Rechtskraft erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 11.10.1989 beschlossen.

2. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 10.11.1989.

3. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB wurde im Amtsblatt vom 10.11.1989 hingewiesen. Sie wurde in der Zeit vom 20.11.1989 bis 20.12.1989 durchgeführt.

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 03.11.1989 um Stellungnahme gebeten; Bekanntgabe und Beschlusfassung hierüber erfolgte am 07.03.1990.

5. Der Gemeinderat stimmte dem auszulegenden Planentwurf am 07.03.1990 zu.

6. Der Planentwurf, einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom 26.03.1990 bis 26.04.1990 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt.

Auf die Offenlegung wurde am 16.03.1990 ortsüblich hingewiesen.

Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht. Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16.05.1990 entschieden.

7. Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.05.1990 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bobenheim-Roxheim, den 10.07.1990

Gemeindeverwaltung

in Vertretung:



(Heinrich)

2. Beigeordneter

8. Anzeigevermerk der Kreisverwaltung

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB  
Gemäß Verfügung vom  
25. Juli 1990, Az.: 63/610-13  
Bobenheim-Roxheim 121  
bestehen keine Rechtsbedenken

Ludwigshafen, den 25. Juli 1990  
Kreisverwaltung

*Magin-Samuel*  
(Magin-Samuel)

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

Bobenheim-Roxheim, den 16.08.1990  
Gemeindeverwaltung  
*Reiner*  
(Reiner)  
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan wurde am 24.08.1990 in ortsüblicher Weise bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist dieser Plan rechtsverbindlich.

Bobenheim-Roxheim, den 27.08.1990  
Gemeindeverwaltung  
*Reiner*  
(Reiner)  
Bürgermeister

J. Fertigung