

**Gemeinde
Bobenheim-Roxheim**

**Änderungsplan XIX zum
Teilbebauungsplan III Nördlich
der Industriestraße (BG Sand)**

Textliche Festsetzungen

Die Vorschlagslisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigefügt.

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. mit § 1-23 BauNVO)

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

1.1 WA 1 und WA 2 = Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

1.2.1 Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Straßenachse zu messen in der Mitte der straßenseitigen Hauptgebäudefront im rechten Winkel zur Straßenachse.

1.2.2 Die maximale Traufhöhe definiert sich als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der gedachten Schnittlinie der Verlängerung der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche innerhalb des WA2 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 25% überschritten werden darf.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

Die festgesetzte abweichende Bauweise definiert sich wie folgt: Über die gesamte Längsausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche in WA 1 ist eine geschlossene Schallschutzbebauung auszuführen. Die seitlichen Gebäudeaußenwände jedes Geschosses sowie die Giebelwände sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

3 Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des WA 1 darf eine minimale Grundstücksbreite von 6,5 m nicht unterschritten werden.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind, soweit durch Planzeichnung nichts anderes festgelegt ist, jeweils bis zur Tiefe der auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 4.2 Im WA1a ist je Grundstück jeweils nur eine Garage oder ein Car-Port zulässig. Garagen bzw. Car-Ports benachbarter Grundstücke sind an der Grundstücksgrenze paarweise anzuordnen. An den Außenparzellen des WA1a sind einzelstehende Garagen zulässig.
- 4.3 Im WA1b sind Garagen und Car-Ports auf den privaten Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze sind zulässig.
- 4.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze ausnahmsweise zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

6 Öffentliche Grünflächen i.V. mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zur Erhaltung und zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist das Anlegen eines Fußweges zulässig. Der Fußweg ist in einer Breite von maximal 1,5 m auszuführen. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist so weit als möglich zu schonen.
- 6.2 Der weniger gehölzgeprägte östliche Teil des Grünstreifens ist zu 40 % mit Gehölzen gemäß Vorschlagsliste 1 und 2 des landespflegerischen Planungsbeitrages zu bepflanzen. Die Entwicklung einer geschlossenen Grünkulisse ist nicht anzustreben. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen anzulegen oder als Ruderalflur der Begrünung durch die Natur zu überlassen.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Geplante, selbständig geführte Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, deren Abflußbeiwert höchstens 0,6 beträgt. (z.B. wassergebundene Decke, Verbundsteinpflaster mit weiten Fugen).

8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die im Plan dargestellten Gemeinschaftsstellplätze sind den Grundstücken des WA 1 b zugeordnet. An Stelle von Gemeinschaftsstellplätzen können auch Gemeinschafts-Car-Ports erstellt werden.

Die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsgaragen sind den Grundstücken des WA 1 b zugeordnet.

9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Auf der gesamten Länge der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung ist eine geschlossene Lärmschutzwand von 4,5 m Höhe zu errichten. Die Wand kann Vor- und Rücksprünge aufweisen. Vor der Wand ist im Bereich WA 1 a und WA 1 b eine mindestens 2 m breite Pflanzfläche anzulegen.
- 9.2 Innerhalb des WA 1 sind Schlaf- und Wohnräume oberhalb des Erdgeschosses nur auf der der Industriestraße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Bei Einbau feststehender Verglasung –nicht offenbar– mind. der Schallschutzklasse 3 sowie ausreichender Be- und Entlüftungssysteme sind Schlaf- und Wohnräume oberhalb des Erdgeschosses auch auf den der Industriestraße zugewandten Seite zulässig. Im

Erdgeschoß sind Schlafräume nur auf der der Industriestraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

- 9.3 Innerhalb des WA 1a, WA 1b und WA2a sind auf der der Industriestraße zugewandten Gebäudeseite Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.
- 10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 10.1 Auf der 3 m breiten Fläche zwischen Industriestraße und Schallschutzwand ist eine Baumreihe mit mindestens einem großkronigen Baum (Hochstamm in mindestens 3 mal verpflanzter Qualität, Stammumfang mind. 14-16 cm gemäß Vorschlagsliste 1 des landespflegerischen Planungsbeitrages) alle 15 m zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Zudem ist die Schallschutzschutzwand durch eine Berankung mit Pflanzen nach Vorschlagsliste 4 des landespflegerischen Planungsbeitrages einzubinden sowie Strauchgruppen nach Vorschlagsliste 2 auf mindestens einem Fünftel der Fläche anzupflanzen und zu erhalten.
- 10.2 Entlang der Straßen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Einzelbäume als Hochstämme in mindestens 3x verpflanzter Qualität, Stammumfang mind. 12-14 cm gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzinseln sind mit Landschaftsrasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen, gegen Überfahren zu sichern und dauerhaft zu unterhalten.
- 10.3 Je Baugrundstück mit einer Grundstücksgröße von unter 300 qm ist ein klein- bis mittelkroniger Laub- oder Obstbaum-Hochstamm gemäß Vorschlagslisten 1 und 3 des landespflegerischen Planungsbeitrages zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 10.4 Je Baugrundstück mit einer Grundstücksgröße von mehr als 300 qm ist je vollständige 300 qm Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum-Hochstamm gemäß Vorschlagsliste 1 und 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 10.5 Je 4 Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß Vorschlagsliste 1 des landespflegerischen Planungsbeitrages in 3 x verpflanzter Qualität Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode in der o.g. Pflanzqualität zu ersetzen. Pflanzscheiben müssen auf einer Fläche von mindestens 4 m² unbefestigt und dauerhaft begrünt oder luft- und wasserdurchlässig abgedeckt sein.
- 10.6 Ungegliederte, fensterlose Fassaden ab eine Größe von 30 qm sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Vorschlagsliste 4 des landespflegerischen Planungsbeitrages dauerhaft zu begrünen (siehe Artenliste).
- 10.7 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 25° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Garagendächer).
- 11 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Zur Kompensation des landespflegerischen Ausgleichsbedarfs ist eine externe Ausgleichsfläche von 0,3 ha erforderlich. Als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme wird die nördliche Teilfläche des Grundstücks 928, Gemarkung Roxheim, Gewanne "Zwischen Altrhein und unterer Anlage" mit 4830 m² und die darauf bereits ausgeführten

Maßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese) herangezogen. Die Maßnahme ist im Öko-konto der Gemeinde Bobenheim-Roxheim geführt. Diese Maßnahme wird als Sammel-Ersatzmaßnahme den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken -zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen- zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

12 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 12.1 Doppelhäuser sind mit einer Dachneigung von 40° auszuführen. Bei zeitgleichem Bau zusammengefaßter Doppelhäuser kann unter Beibehaltung der Einheitlichkeit um 10° nach unten und 5° nach oben abgewichen werden (30-45°). Für Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 25° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Garagendächer).
- 12.2 Die Dacheindeckung ist in ziegelrotem bis rotbraunem bzw. in dunkelgrauem bis schwarzem Farbton vorzunehmen.
- 12.3 Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.
- 12.4 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Längsausdehnung maximal 50% der Länge der jeweiligen Fassadenfront aufweisen.
- 12.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftsgaragen sind einheitlich zu gestalten und mit begrüntem Flachdach auszuführen. In die Garagenzeile ist die gemäß Planeintrag festgesetzte Trafostation baulich zu integrieren.

13 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 13.1 Im WA1 sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie keine Einfriedungen zulässig. Aufkantungen von maximal 0,4 m Höhe können hergestellt werden.
- 13.2 Im sonstigen Geltungsbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei Nordgrundstücken (die Erschließungsstraße liegt im Süden der Grundstücke) und bei Eckgrundstücken sind zum Schutz des Gartenbereichs zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Hecken und Zäune bis 1,80 m Höhe zulässig.
- 13.3 An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Darüber hinaus sind zwischen Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücken an die Gebäude anschließende Mauern bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zulässig.

14 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 14.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind –soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung in Anspruch genommen werden- als Gartenflächen anzulegen. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur wasserdurchlässige Befestigungen mit einem Abflußbeiwert von 0,6 oder geringer (z.B. Kleinpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken) zulässig.

14.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, zu begrünen.

14.3 Innerhalb des WA1 sind mindestens 40%, innerhalb des WA2 sind mindestens 50% der Grundstücksfläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten oder als Nutzgarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

15 Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V. mit § 47 LBauO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück oder in Gemeinschaftsstellplatzanlagen zu errichten.

16 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Stellplätze für Müllbehälter sind durch bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht zu schützen.

HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- *Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzmaßnahmen zu sichern, daß keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten. Bei der Verlegung von Leitungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939).*
- *Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, so dass die Arbeiten ggf. überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind ausdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Archäologische Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Dem Landesamt ist ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.*
- *Um den Belangen des Schallschutzes gerecht werden zu können, muss die Lärmschutzwand vor Errichtung der ersten Gebäudereihe fertiggestellt werden. Die vordere Gebäudereihe muss rechtzeitig vor der nächsten Gebäudereihe errichtet werden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auf diese Vorgaben zu achten.*
- *Bei allen Bau- und Abgrabungsmaßnahmen ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und der Boden vorrangig einer Wiederverwendung im Gebiet zuzuführen. Die Bewahrung einer grundsätzlichen Wiederverwertungseignung von Aushubmassen, Straßenaufbruch usw. ist zu gewährleisten. Verbleibende Mengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen.*
- *Die Grundwassersituation innerhalb des Baugebietes ist für die Ausgestaltung des Bauvorhabens durch die Bauherren bzw. deren Architekten ausreichend zu würdigen.*

Anlage: Vorschlagslisten des landespflegerischen Planungsbeitrages, erstellt durch L.A.U.B. GmbH, Kaiserslautern, Stand 08/2000

9 Pflanzlisten

Vorschlagliste 1: Laubbäume

großkronige Bäume:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Rote Kastanie	Aesculus carnea

klein- bis mittelkronige Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
Gold-Ulme	Ulmus „Wredei“
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Zierapfel	Malus spec.
Hahnendorn	Crataegus crus-galli
Kirschpflaume	Prunus cerasifera

Vorschlagliste 2: Einheimische Sträucher und Bauerngartengehölze

Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
Hunds-Rose	Rosa canina
Kupferfelsenbirne	Amelanchier lamarckii
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Kornelkirsche	Cornus mas
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa spec.
Weigelia	Weigelia spec.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium

Vorschlagliste 3: Obstbäume

Jacob Lebel
Roter Boskop
Cox Orange
Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm
Gellerts Butterbirne
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpel

Vorschlagliste 4: Rank- und Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Echter Jasmin	Jasminum nudiflorum
Geißblatt	Lonicera caprifolium