

Textliche Festsetzungen für Änderungsplan XXI zum Teilbebauungsplan III nördlich der Industriestraße

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und Fläche für Gemeinbedarf für Kindergarten gem. der zeichnerischen Festlegung im Plan.

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Die Grundflächenzahl wird für beide Teilbereiche gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- b) Entsprechend der Planzeichnung wird die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.
- c) Die Zahl der Vollgeschoße ist im Planteil mit zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze (für die Fläche Gemeinbedarf) und auf zwingend 2-geschoßig für den Wohnbaubereich festgelegt.
- d) Es wird für die Wohnbebauung eine Sockelhöhe von max. 0,60 m zugelassen, bezogen auf Hinterkante Gehweg Breslauer Str.

3. Bauweise

Die Bauweise wird durch die in der zeichnerischen Darstellung verwendeten Planzeichen geregelt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird für das Wohngebiet durch die Planzeichnung vorgegeben; für die Gemeinbedarffläche entfällt eine Festlegung.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- a) Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind im gesamten Bereich unzulässig.
- b) Garagen* sind mind. 5,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- c) Stellplätze sind im hinteren Grundstücksbereich nicht zulässig.

* mit Ausnahme der auf dem Garagengrundstück

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Landespflegerische Festsetzungen

- a) Auf den Grundstücken des WA ist im rückwärtigen Bereich mindestens 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- b) Entlang der Breslauer Straße ist im Abstand von 10 m \pm 1,50 m ein einheimischer standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 und 6 der LBauO Rheinl.-Pfalz

1. Dachgestaltung

- a) Für das Wohngebiet werden Satteldächer vorgeschrieben. In der Gemeinbedarfsfläche sind alle Dachformen zulässig. Bei Garagen im WA werden Sattel- und Flachdächer zugelassen (s. auch B 1 f!).
- b) Die Dachneigung beträgt -außer bei Flachdächern- im WA 35 Grad - 45 Grad; in der Gemeinbedarfsfläche 15 - 35 Grad.
- c) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie die Firsthöhe nicht überragen und ihre Breite nicht größer ist als die Hälfte der Hauslänge.
- d) Kniestöcke oberhalb des 2. Vollgeschoßes sind bis zu max. 0,30 m zulässig; als Kniestock gelten Erhöhungen der Außenwände über der obersten Geschoßdecke - Oberkante Rohdecke - bis Oberkante Fußpfette.
- e) für die Dacheindeckung dürfen keine helleren als naturziegelrote Farben verwendet werden; dies gilt nicht für Flachdächer.
- f) Flachdächer sind einzugrünen und die vorgenommene Bepflanzung auf Dauer zu erhalten.

2. Einfriedigungen

- a) Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen dürfen das Maß von 1,80 m nicht überschreiten und dürfen -mit Ausnahme lebender Hecken- nicht in undurchsichtiger Ausführung errichtet werden.
- b) Sofern bereits andere Einfriedigungen vorhanden sind, können diese verbleiben, jedoch sind sie einzugrünen.
- c) Im Bereich des WA sind zwischen der vorderen Baugrenze und der vorderen Grundstücksgrenze keine Einfriedigungen zulässig; zulässig sind jedoch höchstens 30 cm hohe gärtnerische Bauten wie Trockenmauern, Palisaden u.ä.
- d) Stellplätze dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht eingefriedet werden.

1. Begründung

1. Planungsgründe

Der Flächennutzungsplan weist für den Planungsbereich eine Wohnbaufläche aus. Im Teilbebauungsplan III nördlich der Industriestraße und dem Änderungsplan IV hierzu ist eine 4- bzw. 5-geschoßige Wohnbebauung festgelegt. Der nunmehr erarbeitete Änderungsplan sieht vor, neben einer auf 2 Vollgeschoße reduzierte Wohnbebauung die Errichtung eines Kindergartens zu realisieren. Gerade die Schaffung weiterer Kindergartenplätze auf Grund gesetzlicher Verpflichtung ist vorrangig zu betreiben. Die Wohnbebauung selbst kann daneben angeordnet werden; die vorgesehene 5-geschoßige Bauweise barg Probleme hinsichtlich der Gründung, so daß nun eine problemlose Bebauung erfolgen kann.

Die notwendige Erschließung ist durch den Anschluß an die in der Breslauer Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen möglich; die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Breslauer Straße.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, die Aufteilung des Plangebietes wird durch den Eigentümer vorgenommen.

3. Kosten der Gemeinde

Erschließungskosten fallen keine an, da die Erschließungsanlagen bereits vorhanden und abgerechnet sind.

4. Durchführung

Die Verwirklichung des Änderungsplanes kann umgehend nach Rechtssetzung erfolgen.

5. Verfahrensvermerke

~~- folgen auf der Endfassung -~~

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom **08. MAI 1991** beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am **14. JUNI 1991**.
3. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB wurde im Amtsblatt vom **14. JUNI 1991** hingewiesen. Sie wurde in der Zeit vom **17. JUNI 1991** bis **25. JULI 1991** durchgeführt.
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden am **10. JUNI 1991** um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierüber erfolgte am **25. SEP. 1991**.
5. Der Gemeinderat stimmte dem auszulegenden Planentwurf am **25. SEP** zu.
6. Der Planentwurf, einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom **21. OKT. 1991** bis **21. NOV. 1991** öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt.
Auf die Offenlegung wurde am **11. OKT. 1991** ortsüblich hingewiesen.
Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.
7. Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim hat mit Beschluß des Gemeinderats vom **04. DEZ. 1991** den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.



Bobenheim-Roxheim, den **30. JAN. 1992**
Gemeindeverwaltung

Reiner
(Re i n e r)
Bürgermeister

8. Anzeigevermerk der Kreisverwaltung

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
19. Feb. 1992, Az.: 63/610-13
Bobenheim-Roxheim 12 w
bestehen keine Rechtsbedenken
(unter Auflagen)
Ludwigshafen, den 19. Feb. 1992
Kreisverwaltung

Magin Samuel
(Magin-Samuel)

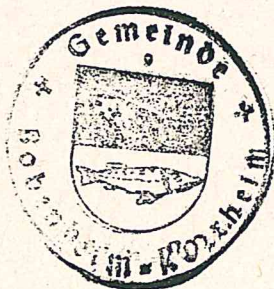
9. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 (1) GemO-DVO ausgefertigt.

Bobenheim-Roxheim, den 05. März 92
Gemeindeverwaltung

Reiner
(Reiner)
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan wurde am 13. März 92 in ortsüblicher Weise bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist dieser Plan rechtsverbindlich.



Bobenheim-Roxheim, den 13. März 92
Gemeindeverwaltung

Reiner
(Reiner)
Bürgermeister