



ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- SO SONDERGEBIET FÜR GÄRTNEREI (§ 11 BAUNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAH (ALS HÖCHSTGRENZE IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE)
- II ZAH (DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE))
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- BAUGRENZE
- 4. VERKEHRSPFLÄCHEN**
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHE EINSCHL. FUSSWEG
- P ÖFFENTLICHE PARKPLATZE
- ST PRIVATE STELLPLATZE
- 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGSUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
- ABWASSER
- 6. GRÜNFLÄCHEN**
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- SPIELPLATZ
- 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- BAÜME, 1. ORDNUNG
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- VORHANDENE BZW. NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE BETRIEBSGEBÄUDE
- VORHANDENE BÖSCHUNG
- Gashochdruckleitung mit Sicherheitsstellen
- Sichtdreieck; Bauwerke jeder Art und Bepflanzungen über 0,80 m Höhe innerhalb des Sichtdreieckes sind unzulässig

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 - 7 BAUGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für Gärtnerei mit Betriebswohnung und Verkaufsräumen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- a) Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.
- b) Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 als Höchstgrenze festgesetzt. Bei Hallenbauten gelten jeweils 3,5 m als Vollgeschosse.
- c) Zahl der Wohnungen
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf 2 begrenzt; eine Erhöhung ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 3. Grünordnung**
- a) In den ausgewiesenen privaten Grünstreifen sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- b) An den gekennzeichneten Stellen sind einheimische standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 4. Leitungsrecht**
Innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Leitung gefährden; die Erdrückung der Leitung darf nicht verändert werden. Bei Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume einen Abstand von 2 m und Sträucher einen Abstand von 1 m von der Leitung erhalten.

B. BEGRÜNDUNG

- 1. Planungsgründe**
Der Bebauungsplan weist für das Grundstück 923/6 eine überbaubare Fläche von 40 % (GRZ 0,4) aus; diese Ausnutzungsbeschränkung ist nicht haltbar, da bei einem Gärtnereibetrieb mit Unterglasanbau eine höhere Nutzungsziffer erforderlich ist. Deshalb erfolgt eine Erhöhung der GRZ auf 0,8. Zur besseren Ausnutzung des Grundstückes wird die vordere Baugrenze zur Errichtung eines Verkauftraumes und weiterer Ausstellungsmöglichkeiten vorverlegt.
Weiter wird die Erschließungsanlage für die ausgewiesene Parkfläche mit Zusammenfassung von Fußweg und Zufahrtsstraße geändert.
Die Darstellung der Abwasseranlage erfolgt nach dem Bestand.
Die ausgewiesene Baumpflanzungen sowie die gesamten Grünflächen erscheinen gegenüber der zulässigen Bebauung als ausreichend.
Die Ver- und Entsorgung bleibt unverändert.
Das Plangebiet ist ca. 1,5 ha groß.
- 2. Bodenordnende Maßnahmen**
Für die Herstellung der Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen ist ein Grunderwerb aus dem Grundstück Plan-Nr. 923/6 erforderlich.
- 3. Kosten der Gemeinde**
Für die Herstellung der restlichen Parkplätze und der Zufahrt zu den Parkplätzen entstehen Kosten von rd. 75.000,- DM.
- 4. Durchführung**
nach Rechtsetzung des Planes.

C. VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 11.11.1993 beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 26.11.1993.
- Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB wurde im Amtsblatt vom 26.11.1993 hingewiesen. Sie wurde in der Zeit vom 06.12.1993 bis 1.01.1994 durchgeführt.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden am 22.11.1993 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierüber erfolgte am 10.03.1994.
- Der Gemeinderat stimmte dem auszulegenden Planentwurf am 10.03.1994 zu.
- Der Planentwurf, einschl. der textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom 28.03.1994 bis 28.04.1994 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Auf die Offenlegung wurde am 18.03.1994 ortsüblich hingewiesen.
- Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.06.1994 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Bobenheim-Roxheim, den 11.08.1997
Gemeindeverwaltung
Reiner
(REINER)
Bürgermeister

9. Anzeigevermerk der Kreisverwaltung

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
05. Sep. 1997, Az.: 63/610-13
Bobenheim-Roxheim, 21.08.1997
bestehen keine Rechtsbedenken.

Ludwigshafen, den 05. Sep. 1997
Kreisverwaltung
J. P. Künn
(Dr. Künn)

10. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 (1) GemO-DVO ausgefertigt.
Bobenheim-Roxheim, den 10.09.1997
Gemeindeverwaltung
Reiner
(REINER)
Bürgermeister
11. Der Bebauungsplan wurde am 03.10.1997 in ortsüblicher Weise bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist dieser Plan rechtsverbindlich.
Bobenheim-Roxheim, den 03.10.1997
Gemeindeverwaltung
Reiner
(REINER)
Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE M 1:5000



I. Fertigung

GEMEINDE BOBENHEIM-ROXHEIM

**ÄNDERUNGSPLAN I
ZUM BEBAUUNGSPLAN "GÄNSWEIDE"**

M 1:1000

BAUHERR:

BOBENHEIM-ROXHEIM, DEN 29.10.1993
GEÄNDERT 02.02.1994
Gemeindeverwaltung
67240 Bobenheim-Roxheim