



ZEICHNERKLÄRUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MD DORFGEBIETE (§ 5 BauNVO)

GRZ 0.5/0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (ALS HÖCHSTGRENZE IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE)

GRZ 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (ALS HÖCHSTGRENZE IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE)

I / II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS)

o OFFENE BAUWEISE

E NUR EINZELHAUSER ZULASSIG

b BESONDERE BAUWEISE

BAUGRENZE ALS BAUFENSTER

GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

WOHNGEBAUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG

SD SATTELDACH

BESTEHENDE WOHNGEBAUDE

BESTEHENDE NEBENGEBAUDE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

VBL VORDERE BAULINIE

HGB HINTERE BAUGRENZE

max. 2 WE MAXIMALE ZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGSEINHEITEN PRO BAUKÖRPER

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Änderungsplan II mit Erweiterung I zum Bebauungsplan Sportanlage Hauptschule“

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

1.) **Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO; die in § 5 Abs. 2 Ziff. 5.8 und 9 BauNVO sind nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig.

2.) **Maß der baulichen Nutzung**

a) **Grundflächenzahl**
Die Grundflächenzahl wird auf 0.4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

b) **Geschoßflächenzahl**
Die Geschoßflächenzahl wird auf 0.8 bzw. 0.5 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

c) **Vollgeschosse**
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

d) **Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe wird auf max. 0.60 m bezogen auf Hinterkante Gehweg der Franz-Voll-Straße festgesetzt. Bestehende Gebäude entlang der Franz-Voll-Straße genießen Bestandsschutz.

e) **Zahl der Wohneinheiten**
In der Planzeichnung sind für einzelne Baukörper die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten festgelegt; eine Ausnahme hiervon ist nicht zulässig.

3.) **Bauweise**
Die Bauweise ist durch die im Plan festgesetzten Planzeichen geregelt, wobei folgendes gilt:
b = besondere Bauweise als Haus-Hofbauweise - nur Einzelhäuser -
o = offene Bauweise - nur Einzelhäuser -

4.) **Stellung der baulichen Anlage**
Die Stellung der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung vorgegeben.

5.) **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

a) Pro Grundstück ist mind. ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm - auch als Obstbaum - mit einer Mindeststammhöhe von 1.80 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

b) Pro Grundstück ist mind. 10% der Grundstücksfläche mit einheimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

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

1.) **Dachgestaltung**

a) **Dachform**
Es sind nur Satteldächer zulässig; bei Garagen werden Flachdächer anerkannt, die aber zu begrünen sind.

b) **Dachneigung**
- außer bei Flachdächern - wird auf 35°-45° festgesetzt; im Rahmen des Bestandsschutzes sind Abweichungen zulässig.

c) **Dachaufbauten und -einschnitte**
sind zulässig, sofern die Firsthöhe nicht überschritten wird und die Breite nicht größer ist als die Hälfte der Hauslänge.

d) **Kniestöcke**
sind nach dem 1. Vollgeschöb bis zu einer max. Höhe von 1.20 m gemessen an der Außenwand von OK Geschoßbrücke bis OK Dachhaut zulässig.

e) **Farbe**
Es dürfen keine helleren als naturgezielte Farben verwendet werden.

2.) **Stellplätze**
Die Befestigung von Stellplätzen ist nur mit Pflaster, das auf Fuge - mind. 3 cm - gesetzt ist, zulässig.

3.) **Einfriedungen**
Die Höhe von Einfriedungen darf max. 1.70 m - zum Grundstück Pl.-Nr. 203/10 max. 1.00 m - betragen und dürfen nicht in undurchsichtiger Ausführung erstellt werden - ausgenommen hiervon sind lebende Hecken -

C) Begründung

1.) **Planungsgründe**
Im Rahmen der geforderten angemessenen Verdichtung des Ortsbereichs und der damit verbundenen Schonung des Außenbereichs erfolgt die Beplanung. Dabei wurde berücksichtigt, daß im Plangebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb besteht - daher Ausweisung als MD (diese Ausweisung entspricht dem Flächennutzungsplan); der Plan mit WA ist im bestehenden Bebauungsplan bereits ausgewiesen und soll so beibehalten werden. Die entstehende Verdichtung soll maßvoll geschehen - so daß eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen geboten erscheint. Für den Altbestand erfolgen lediglich die Festsetzung einer vorderen Baulinie und einer hinteren Baugrenze.

Die Erschließung in verkehrlicher Sicht ist gesichert; die zu erstellenden Gebäude können durch Verlängerung bestehender Leitungen ver- und entsorgt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0.20 ha.

2.) **Bodenordnende Maßnahmen**
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

3.) **Kosten der Gemeinde**
Durch die Verwirklichung dieses Planes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

4.) **Durchführung**
Nach Rechtsetzung und erfolgter Bodenordnung kann die Verwirklichung des Planes erfolgen.

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.06.1994 beschlossen.

2. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.07.1994.

3. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB wurde im Amtsblatt vom 08.07.1994 hingewiesen. Sie wurde in der Zeit vom 11.07.1994 bis 16.08.1994 durchgeführt.

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 29.06.1994 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierüber erfolgte am 28.09.1994.

5. Der Gemeinderat stimmte dem auszulegenden Planentwurf am 28.09.1994 zu.

6. Der Planentwurf, einschl. der textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom 17.10.1994 bis 17.11.1994 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Auf die Offenlegung wurde am 07.10.1994 ortsüblich hingewiesen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

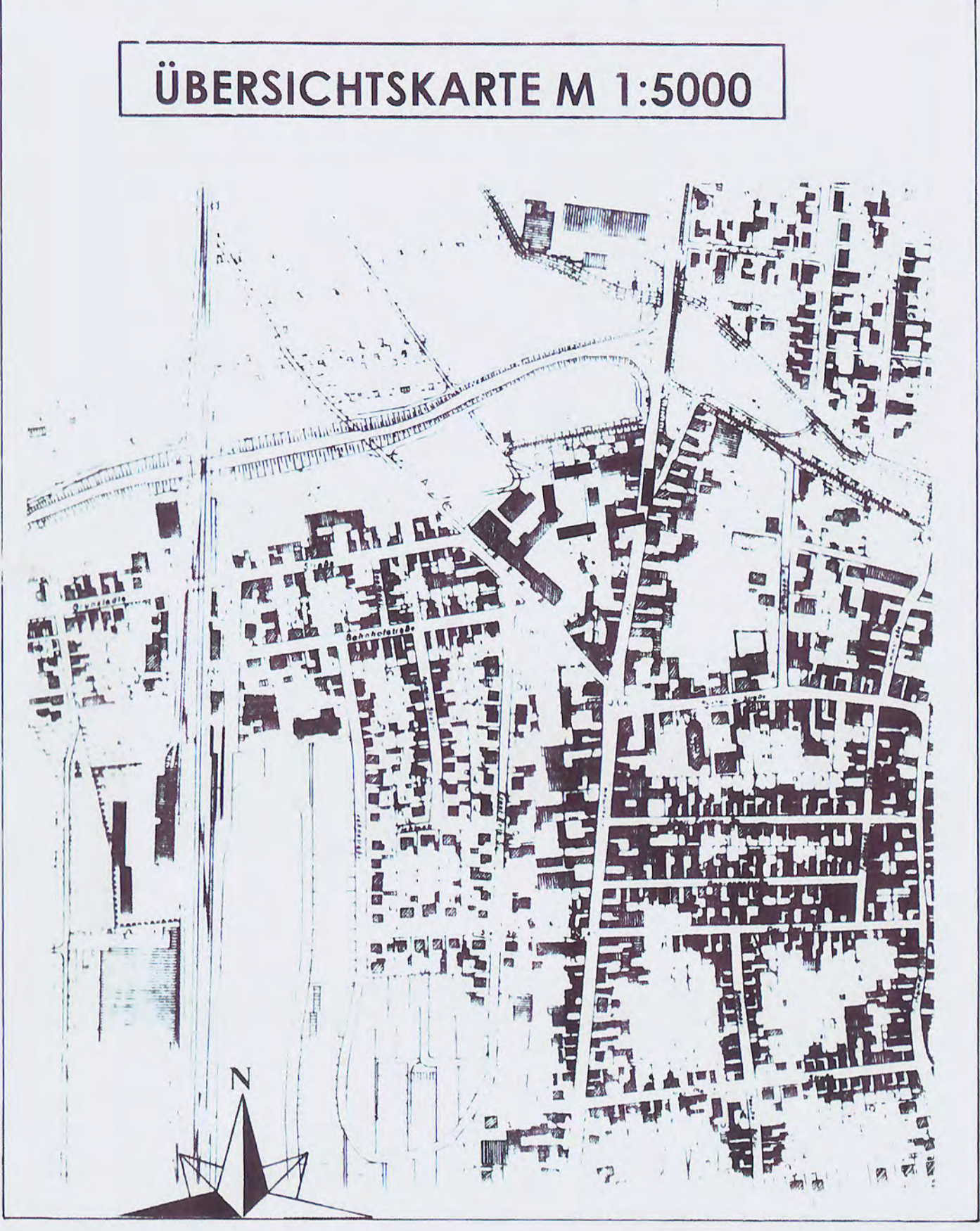
7. Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim hat mit dem Beschluß des Gemeinderates vom 15.12.1994 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bobenheim-Roxheim, den **06.03.1995**
Gemeindeverwaltung
Rein
(REINER)
Bürgermeister

8. Anzeigevermerk der Kreisverwaltung
Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
27. März 1995, Az.: 63/610-13
Bobenheim-Roxheim 246
bestehen keine Rechtsbedenken
Ludwigshafen, den **27. März 1995**
Kreisverwaltung
Magin-Samuel
(Magin-Samuel)

9. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 (1) GemO-DVO ausfertigt.
Bobenheim-Roxheim, den **24.04.1995**
Gemeindeverwaltung
Rein
(REINER)
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan wurde am **14.04.95** in ortsüblicher Weise bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist dieser Plan rechtsverbindlich.
Bobenheim-Roxheim, den **24.04.1995**
Gemeindeverwaltung
Rein
(REINER)
Bürgermeister



GEMEINDE BOBENHEIM-ROXHEIM

ÄNDERUNGSPLAN II MIT ERWEITERUNG I ZUM BEBAUUNGSPLAN SPORTANLAGE HAUPTSCHULE

J. Fertigung

M 1 : 500

BOBENHEIM-ROXHEIM, FEBRUAR 1995