



STADTPLANUNG · ARCHITEKTUR

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
REINHARD STÖRTZ ARCHITEKT BDA
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (06 31) 6 40 35 / 36
TELEFAX (06 31) 6 33 06

bsb + partner
WENCESLAIGASSE 13
04808 WURZEN
TELEFON (0 34 25) 92 56 98 / 99
TELEFAX (0 34 25) 92 57 21

GEMEINDE BOBENHEIM-ROXHEIM

BEBAUUNGSPLAN "WORMSER LANDSTRASSE" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

Projektleitung und Redaktion:
Dipl.-Ing. Tina Esser-Fiebig
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler

erstellt 10/1996
Stand: 04/97
7/97

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, ergänzt durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (**BauGB-MaßnahmenG**) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) und das Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (Inv-WoBauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzVO 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), sowie die Anlage zur PlanzVO 90.
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBl. S.19) in Kraft seit 01. April 1995.
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Art.5 des Gesetzes (Inv-WoBauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
- Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (**LPfIG**) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S.280).
- Landeswassergesetz (**LWG**) in der Fassung vom 14. Dezember 1990, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz vom 01. April 1995

INHALT

	Seite
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB i.V. m. §§1 - 23 BauNVO	
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung	1
2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	1
3. MAX. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN	1
4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN	2
5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	2
6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	2
7. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.....	3
8. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ZU DEN BAUFLÄCHEN.....	3

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen werden in den Bebauungsplan gem. §9 Abs.4 BauGB i.V. mit §86 LBauO, §17LPfG, §52 LWG aufgenommen:

9.	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	4
9.1	Dachform und -neigung	4
9.2	Fasadengestaltung	4
9.3	Werbeanlagen	4
10.	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	4
C.	HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER	5
D.	ANLAGE (PFLANZLISTE)	6

Für den Bebauungsplan gelten in Ergänzung zur Planzeichnung folgende Festsetzungen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 9 BauNVO)

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die in § 6 Abs.2, Ziffer 7 und 8 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen sind **nicht - auch nicht ausnahmsweise- zulässig.**

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16,17 und 18 BauNVO, ergänzt durch §§19, 20 BauNVO)

Innerhalb eines 7m tiefen Streifens ist im vorderen Grundstücksbereich von B eine maximale Traufhöhe von 3,5m festgesetzt ($Th_{max} = 3,5m$), im hinteren Bereich von 1,1m ($Th_{max} = 1,1m$) - s. Eintrag in die Planzeichnung - .

Weiterhin ist für den Bereich A eine maximale Firsthöhe von 10m ($Fh_{max} = 10m$) sowie für den Bereich B eine maximale Firsthöhe von 8m ($Fh_{max} = 8m$) festgesetzt.
Max. Firsthöhe der Friedhofskapelle: 7m - siehe Planeintrag -

Die maximale Traufhöhe (Th_{max}) je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, zu messen je Einzelgebäude an der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke.

Als Bezugspunkt wird gem. §18 BauNVO die Straßenoberfläche der Wormser Landstraße (L 523) festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt.

Gemäß §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,5 um max. 10% zulässig ist.

2. BAUWEISE (§9 Abs.1, Nr.2 BauGB i. V. m. §§22,23 BauNVO)

Für das Teilgebiet A ist gemäß §22 Abs.4 BauNVO die *Abweichende Bauweise* maßgeblich, die festlegt, daß die Gebäude auf die südliche Grundstücksgrenze zu bauen sind.

Auch für das Teilgebiet B gilt die *Abweichende Bauweise* mit der Maßgabe, die Gebäude auf die nördliche Grenze zu bauen.

3. MAX. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1, Nr.4 BauGB)

Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb des festgelegten Baufensters und in den seitlichen Abstandsflächen (Bauwiche) liegen.

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V. m. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Der nördliche Teil des Gebietes ist als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Friedhof“ zugeordnet.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. m. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

~~Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes (bis zum Friedhofsgebäude) ist ein 10m breiter, öffentlicher Gewässerrandstreifen ausgewiesen (M 5). Hier ist auf Bepflanzung und Pflege zu verzichten. Weitergehende, aus dem Gewässerpflanzeplan abgeleitete Maßnahmen können auf der vorgehaltenen Fläche durchgeführt werden. 2)~~

In einem Korridor entlang des Baches -im Anschluß an die Maßnahme M 5- ist auf den privaten Grundstücksflächen eine naturnahe Gestaltung vorzunehmen: Der dargestellte Bereich ist vollflächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten (gem. Listen 1-3) zu verwenden. Der Pflanzabstand soll im Schnitt 1,5 m betragen. Es sind mindestens 5% Bäume der Liste 1 zu pflanzen. Auf einer Breite von 5 m ist am äußeren Rand ein gehölzfreier und max. zweimal jährlich gemähter Gehölzsaum zu entwickeln. Die Fertigstellungspflege ist zu gewährleisten. (M 6).

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Diese Fläche bietet sich außerdem zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers an.

Pro angefangene 400 m² Friedhofsfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 bzw. 3 zu pflanzen (M 4). Die nördliche Abpflanzung (M 3) ist hierzu nicht anrechenbar.

~~Auf den Grundstücken sind Freiflächen (z.B. Rasenflächen) als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann (M 8). 1)~~

~~Die Oberflächen der Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen (M 7).~~

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Hierzu zählen u.a. großfugige Pflasterbeläge (Fugen mind. 1cm breit), Schotterrassen und Rasengittersteine.

~~Ausgeschlossen von dieser Festsetzung sind Flächen, die dauerhaft und gewerblich als Stellfläche von Fahrzeugen genutzt werden. 2)~~

**7. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND
DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)**

Entlang der Wormser Landstraße sind gemäß Eintragung in der Planzeichnung großkronige Laubbäume zu pflanzen (dreimal verpflanzte Bäume mit Ballen, Stammumfang 16-18cm). Es ist eine einzige Art aus Liste 1 auszuwählen (**M 2**).

Weiterhin ist im Anschluß an die nördliche Plangebietsgrenze ein 6m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen. Innerhalb diesem ist alle 12m ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen (dreimal verpflanzte mit Ballen, Stammumfang 12-14). Direkt an die Baumpflanzungen anschließend, ist eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung mit Straucharten gemäß Pflanzliste 2 vorzunehmen (zweimal verpflanzte, ohne Ballen, 100 - 150) (**M 3**).

Die beiden auf dem Friedhof befindlichen Baumreihen und der nördlich der Friedhofshalle eingetragene Baumbestand ist zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist dieser gleichartig in mind. dreimal verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu ersetzen (**M 1**).

**8. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN
ZU DEN BAUFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8a Abs. 1 BNatSchG)**

Auf dem Grundstück Pl.Nr. 1548 kann der Eingriff in den Naturhaushalt in einer Größe von 405 m² nicht ausgeglichen werden. Zum Ausgleich wird eine gleich große Fläche auf dem Grundstück Pl.-Nr. 1847 (Maßnahme M3) zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend aufgeführte Regelungen, die auf Landesrecht beruhen, werden gem. §9 Abs.4 BauGB i.V.m. mit §86 LBauO, §17 LPflG in den Bebauungsplan aufgenommen:

9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

9.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können alle Dachformen zur Ausführung kommen. Nur Flachdächer sind unzulässig.

Es gilt eine Minstdachneigung von 10°.

9.2 FASSADENGESTALTUNG

Gebäude dürfen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden. Baustoffe, die ein anderes Material nur vortäuschen, dürfen keine Anwendung finden.

9.3 WERBEANLAGEN

Pro Gewerbetreibendem ist die Anbringung von zwei Werbeanlagen zulässig, wobei eine direkt am Gebäude angebracht werden muß.

Die Werbeanlage darf eine Größe von max. 2m² nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und blinkende Werbeanlagen sowie laufende Schrift- und Leuchtbänder sind unzulässig. Die Anlagen sind anzuleuchten, zu hinterleuchten oder haben aus eigenbeleuchteten Einzelbuchstaben bzw. Neonschrift zu bestehen.

Freistehende Werbeanlagen -wie z.B. Stelen- sind zulässig.

10. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Insgesamt sind mindestens 45% der privaten Grundstücksflächen von Bodenversiegelung komplett frei zu halten und zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind keine Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und keine Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO zulässig (M 9).

Die Oberflächen der Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen (M 7).

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Hierzu zählen u.a. großfugige Pflasterbeläge (Fugen mind. 1 cm breit), Schotterrasen und Rasengittersteine.

Ausgeschlossen von dieser Festsetzung sind Flächen, die dauerhaft und gewerblich als Stellfläche von Fahrzeugen genutzt werden. 1)



C. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Bei Erdarbeiten zutage tretende archäologische Funde sind zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Bei Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.
- Gemäß RAS-Q ist ein Abstand der Bäume vom Hochbord von 1.0 m einzuhalten.
- Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen der Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG vermieden werden.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Verletzungen der Sträucher durch rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien sind durch Schutzverkehrungen zu verhindern. Maßnahmen nach DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu ergreifen.
- Anfallender Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine Erdaushubdeponie zu bringen.

D. ANLAGE (PFLANZLISTEN)**D.1 Pflanzliste 1**

Liste standortgerechter, einheimischer, großkroniger Bäume zur Pflanzung an der Wormser Landstraße und am nördlichen Rand des Friedhofs

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

D.2 Pflanzliste 2

Liste standortgerechter, einheimischer Straucharten zur Abpflanzung des Friedhofs

Cornus sanguineus	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche

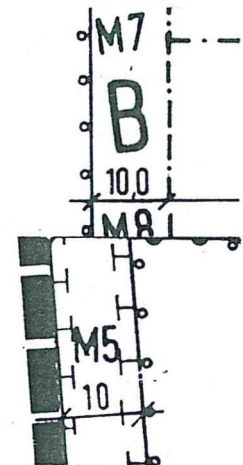
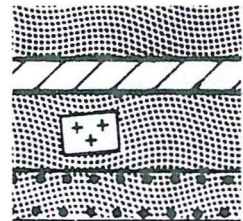
D.3 Pflanzliste 3

Liste standortgerechter, einheimischer, kleinkroniger Bäume zur Pflanzung auf dem Friedhof

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

erstellt im Auftrag der Gemeinde Bobenheim-Roxheim
durch BSB ▪ Bachtler-Störtz-Böhme
12/96, 4/97 -ba/es

I. Fertigung



GEMEINDE BOBENHEIM-ROXHEIM

BEBAUUNGSPLAN "WORMSER LANDSTRASSE"
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG



STADTPLANUNG · ARCHITEKTUR

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
REINHARD STÖRTZ ARCHITEKT BDA
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (06 31) 6 40 35 / 36
TELEFAX (06 31) 6 33 06

bsb + partner

WENCESLAIGASSE 13
04808 WURZEN
TELEFON (0 34 25) 92 56 98 / 99
TELEFAX (0 34 25) 92 57 21

GEMEINDE BOBENHEIM-ROXHEIM

BEBAUUNGSPLAN "WORMSER LANDSTRASSE" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

Projektleitung und Redaktion:
Dipl.-Ing. Tina Esser-Fiebig
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler

erstellt 10/1996
Stand: 04/97
7/97

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, ergänzt durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (**BauGB-MaßnahmenG**) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) und das Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (Inv-WoBauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzVO 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), sowie die Anlage zur PlanzVO 90.
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBl. S.19) in Kraft seit 01. April 1995.
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Art.5 des Gesetzes (Inv-WoBauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
- Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (**LPfIG**) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S.280).
- Landeswassergesetz (**LWG**) in der Fassung vom 14. Dezember 1990, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz vom 01. April 1995

INHALT

	Seite
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB i.V. m. §§1 - 23 BauNVO	
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung	1
2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	1
3. MAX. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN	1
4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN	2
5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	2
6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	2
7. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	3
8. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ZU DEN BAUFLÄCHEN	3

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen werden in den Bebauungsplan gem. §9 Abs.4 BauGB i.V. mit §86 LBauO, §17LPflG, §52 LWG aufgenommen:

9.	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	4
9.1	Dachform und -neigung	4
9.2	Fasadengestaltung	4
9.3	Werbeanlagen	4
10.	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	4
C.	HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER.....	5
D.	ANLAGE (PFLANZLISTE)	6

Für den Bebauungsplan gelten in Ergänzung zur Planzeichnung folgende Festsetzungen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 9 BauNVO)

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die in § 6 Abs.2, Ziffer 7 und 8 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen sind **nicht - auch nicht ausnahmsweise- zulässig**.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16,17 und 18 BauNVO, ergänzt durch §§19, 20 BauNVO)

Innerhalb eines 7m tiefen Streifens ist im vorderen Grundstücksbereich von B eine maximale Traufhöhe von 3,5m festgesetzt ($Th_{max} = 3,5m$), im hinteren Bereich von 1,1m ($Th_{max} = 1,1m$) - s. Eintrag in die Planzeichnung - .

Weiterhin ist für den Bereich **A** eine maximale Firsthöhe von 10m ($Fh_{max} = 10m$) sowie für den Bereich **B** eine maximale Firsthöhe von 8m ($Fh_{max} = 8m$) festgesetzt.
Max. Firsthöhe der Friedhofskapelle: 7m - siehe Planeintrag -

Die maximale Traufhöhe (Th_{max}) je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, zu messen je Einzelgebäude an der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke.

Als Bezugspunkt wird gem. §18 BauNVO die Straßenoberfläche der Wormser Landstraße (L 523) festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt.

Gemäß §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,5 um max. 10% zulässig ist.

2. BAUWEISE (§9 Abs.1, Nr.2 BauGB i. V. m. §§22,23 BauNVO)

Für das Teilgebiet A ist gemäß §22 Abs.4 BauNVO die *Abweichende Bauweise* maßgeblich, die festlegt, daß die Gebäude auf die südliche Grundstücksgrenze zu bauen sind.

Auch für das Teilgebiet B gilt die *Abweichende Bauweise* mit der Maßgabe, die Gebäude auf die nördliche Grenze zu bauen.

3. MAX. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1, Nr.4 BauGB)

Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb des festgelegten Baufensters und in den seitlichen Abstandsflächen (Bauwiche) liegen.

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V. m. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Der nördliche Teil des Gebietes ist als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Friedhof“ zugeordnet.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. m. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

~~Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes (bis zum Friedhofsgebäude) ist ein 10m breiter, öffentlicher Gewässerrandstreifen ausgewiesen (M-5). Hier ist auf Bepflanzung und Pflege zu verzichten. Weitergehende, aus dem Gewässerpflegeplan abgeleitete Maßnahmen können auf der vorgehaltenen Fläche durchgeführt werden. 2)~~

In einem Korridor entlang des Baches -im Anschluß an die Maßnahme M 5- ist auf den privaten Grundstücksflächen eine naturnahe Gestaltung vorzunehmen: Der dargestellte Bereich ist vollflächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten (gem. Listen 1-3) zu verwenden. Der Pflanzabstand soll im Schnitt 1,5 m betragen. Es sind mindestens 5% Bäume der Liste 1 zu pflanzen. Auf einer Breite von 5 m ist am äußeren Rand ein gehölzfreier und max. zweimal jährlich gemähter Gehölzsaum zu entwickeln. Die Fertigstellungspflege ist zu gewährleisten. (M 6).

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Diese Fläche bietet sich außerdem zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers an.

Pro angefangene 400 m² Friedhofsfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 bzw. 3 zu pflanzen (M 4). Die nördliche Abpflanzung (M 3) ist hierzu nicht anrechenbar.

~~Auf den Grundstücken sind Freiflächen (z.B. Rasenflächen) als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann (M-8). 2)~~

~~Die Oberflächen der Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen (M-7).~~

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Hierzu zählen u.a. großfugige Pflasterbeläge (Fugen mind. 1cm breit), Schotterrasen und Rasengittersteine.

Ausgeschlossen von dieser Festsetzung sind Flächen, die dauerhaft und gewerblich als Stellfläche von Fahrzeugen genutzt werden. 2)

7. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

Entlang der Wormser Landstraße sind gemäß Eintragung in der Planzeichnung großkronige Laubbäume zu pflanzen (dreimal verpflanzte Bäume mit Ballen, Stammumfang 16-18cm). Es ist eine einzige Art aus Liste 1 auszuwählen (**M 2**).

Weiterhin ist im Anschluß an die nördliche Plangebietsgrenze ein 6m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen. Innerhalb diesem ist alle 12m ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen (dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14). Direkt an die Baumpflanzungen anschließend, ist eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung mit Straucharten gemäß Pflanzliste 2 vorzunehmen (zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 150) (**M 3**).

Die beiden auf dem Friedhof befindlichen Baumreihen und der nördlich der Friedhofshalle eingetragene Baumbestand ist zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist dieser gleichartig in mind. dreimal verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu ersetzen (**M 1**).

8. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ZU DEN BAUFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Auf dem Grundstück Pl.Nr. 1548 kann der Eingriff in den Naturhaushalt in einer Größe von 405 m² nicht ausgeglichen werden. Zum Ausgleich wird eine gleich große Fläche auf dem Grundstück Pl.-Nr. 1847 (Maßnahme M3) zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend aufgeführte Regelungen, die auf Landesrecht beruhen, werden gem. §9 Abs.4 BauGB i.V.m. mit §86 LBauO, §17 LPflG in den Bebauungsplan aufgenommen:

9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

9.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können alle Dachformen zur Ausführung kommen. Nur Flachdächer sind unzulässig.

Es gilt eine Mindestdachneigung von 10°.

9.2 FASSADENGESTALTUNG

Gebäude dürfen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden. Baustoffe, die ein anderes Material nur vortäuschen, dürfen keine Anwendung finden.

9.3 WERBEANLAGEN

Pro Gewerbetreibendem ist die Anbringung von zwei Werbeanlagen zulässig, wobei eine direkt am Gebäude angebracht werden muß.

Die Werbeanlage darf eine Größe von max. 2m² nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und blinkende Werbeanlagen sowie laufende Schrift- und Leuchtbänder sind unzulässig. Die Anlagen sind anzuleuchten, zu hinterleuchten oder haben aus eigenbeleuchteten Einzelbuchstaben bzw. Neonschrift zu bestehen.

Freistehende Werbeanlagen -wie z.B. Stelen- sind zulässig.

10. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Insgesamt sind mindestens 45% der privaten Grundstücksflächen von Bodenversiegelung komplett frei zu halten und zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind keine Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und keine Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO zulässig (**M 9**).

Die Oberflächen der Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen (**M 7**).

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Hierzu zählen u.a. großfugige Pflasterbeläge (Fugen mind. 1 cm breit), Schotterrassen und Rasengittersteine.

Ausgeschlossen von dieser Festsetzung sind Flächen, die dauerhaft und gewerblich als Stellfläche von Fahrzeugen genutzt werden. **1)**



C. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER

- Bei Erdarbeiten zutage tretende archäologische Funde sind zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Bei Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.
- Gemäß RAS-Q ist ein Abstand der Bäume vom Hochbord von 1.0 m einzuhalten.
- Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen der Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG vermieden werden.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Verletzungen der Sträucher durch rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien sind durch Schutzverkehrungen zu verhindern. Maßnahmen nach DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu ergreifen.
- Anfallender Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine Erdaushubdeponie zu bringen.

D. ANLAGE (PFLANZLISTEN)**D.1 Pflanzliste 1**

Liste standortgerechter, einheimischer, großkroniger Bäume zur Pflanzung an der Wormser Landstraße und am nördlichen Rand des Friedhofs

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

D.2 Pflanzliste 2

Liste standortgerechter, einheimischer Straucharten zur Abpflanzung des Friedhofs

Cornus sanguineus	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche

D.3 Pflanzliste 3

Liste standortgerechter, einheimischer, kleinkroniger Bäume zur Pflanzung auf dem Friedhof

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

erstellt im Auftrag der Gemeinde Bobenheim-Roxheim
durch BSB ▪ Bachtler-Störtz-Böhme
12/96, 4/97 -ba/es

INHALT

	Seite
1. ERFORDERNIS UND DIE DAMIT GESETZTEN ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	1
2. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ALS RAHMENBEDINGUNG DER PLANUNG	1
2.1 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	1
2.2 Topographische und geologische Verhältnisse	1
2.3 Nutzungssituation im Plangebiet	2
2.4 Bauliche Anlagen	2
2.5 Verkehrserschließung	2
2.6 Landespflegerische Darstellung der Situation und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	2
3. EINFÜGUNG IN ÜBERGEORDNETE UND FACHSPEZIFISCHE PLANUNGEN.....	3
4. ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN GRUNDSÄTZE UND ZIELSETZUNGEN.....	3
5. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE/ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	4
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbau bare Grundstücksflächen	5
5.3 Verkehrsflächen und Straßengrün	5
5.4 Öffentliche Grünflächen	5
5.5 Belange der Grünordnung und landschaftsplanerische Festsetzungen	5
5.6 Grundstückseingrünung	6
5.7 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	6
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	7
5.9 Ausgleichsmaßnahmen	7
5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
5.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
5.10.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	7
6. ABWEICHEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	8
7. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	8

1. ERFORDERNIS UND DIE DAMIT GESETZTEN ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Um die Erweiterung des Friedhofes zu regeln und dessen Umfeld städtebaulich zu ordnen, hat die Gemeinde Bobenheim-Roxheim den Beschluß gefaßt, im Bereich der Wormser Landstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Hiermit kommt die Gemeinde ihrer Pflichtaufgabe (§1 Abs.1,2 und §2 Abs.1 BauGB), einen Bebauungsplan aufzustellen, wenn es zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, nach.

2. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ALS RAHMENBEDINGUNG DER PLANUNG

2.1 LAGE DES PLANGEBIETES UND GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBE- REICHES DES BEBAUUNGSPLANES

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Wormser Landstraße“ liegt im Norden der Gemeinde Bobenheim-Roxheim, gegenüber eines Wohngebietes, im Anschluß an den Ortskernbereich. In seiner Funktion als Ortseingang bzw. -ausgang kommt dem Plangebiet eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt im einzelnen folgende Flurstücksnummern: 1548, 1549, 1549/2, 1549/3, 1550, 1845, 1846, 1847, 1848.

In der Planzeichnung ist die exakte räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes eingetragen. Im Norden befindet sich die Erweiterungsfläche des Friedhofes, mit der das Bebauungsplangebiet im Norden endet. Die westliche Grenze stellt der Eckbach dar. Im Osten wird das Plangebiet von der Wormser Landstraße begrenzt (L 523).

Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt rund 4 ha.

2.2 TOPOGRAPHISCHE UND GEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit „Vorderpfälzer Tiefland“ (221). Die westlich an den Ort anschließenden Gebiete werden der Untereinheit "Frankenthaler Terrasse" (221.80) zugeordnet. Die Oberfläche der "Frankenthaler Terrasse" weist nur geringe Höhenunterschiede von 91 und 97m NN auf (im Plangebiet 93 m NN). Östlich schließt sich die Einheit "Nördliche Oberrheinniederung" (222) mit der Untereinheit "Mannheim-Oppenseimer Rheinniederung" (222.1) an.

Das Vorderpfälzer Tiefland gehört geologisch zu dem 300 km langen und 36 km breiten Oberrheingraben.

Insgesamt handelt es sich um eine leicht nach Norden und Osten abfallende Flachlandschaft.

2.3 NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET

Derzeit bestehen zwei unterschiedliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Der nördliche Teil des Gebietes wird als Friedhof genutzt, der sich vor allem im älteren Teil durch einen hohen Baumbestand auszeichnet. Zur Wormser Landstraße befindet sich ein Parkplatz für Besucher.

Darüber hinaus wird der südliche Teil des Plangebietes von einer Erwerbsgärtnerei und einer Gebrauchtwagenhandlung genutzt.

2.4 BAULICHE ANLAGEN

Auf dem Gelände des Friedhofes befindet sich die Friedhofskapelle/ Leichenhalle. Die Erwerbsgärtnerei besteht aus Wohn- und Wirtschaftsgebäude im vorderen Grundstücksteil, dahinter befinden sich zwei Gewächshäuser mit gewölbten Kunstdächern. Der Gebrauchtwagenhandel nutzt eine ehemalige Tankstelle zu Büro-zwecken.

2.5 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von der bestehenden Wormser Landstraße aus erschlossen.

2.6 LANDESPFLEGERISCHE DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES ZUSTANDES VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Friedhof weist (insbesondere in dem älteren Teil) einen wertvollen Gehölzbestand auf. Hier dominieren zwei Reihen älterer Platanen. Außer den Baumreihen befindet sich auf dem Friedhofsgelände insgesamt eine große Zahl überwiegend mittelalter Bäume. Der Eingangsbereich des Friedhofes, die Gräber und die Umgebung der Leichenhalle sind ziergärtnerisch angelegt. Einige, vor allem alte Gräber, zeigen einen naturnahen Bewuchs. Der alte Teil weist eine hohe ökologische Wertigkeit auf.

Der neue Friedhof wird zum benachbarten Acker durch eine ca. 1,5m hohe Hainbuchenhecke abgegrenzt. Auch die Grabfelder werden untereinander von Hecken unterteilt. Dieser Teil besitzt eine mittlere ökologische Wertigkeit.

Der Friedhof stellt aufgrund seines alten Baumbestandes ein wichtiges Refugium für Vögel dar.

Das Grundstück der Erwerbsgärtnerei umfaßt ein Beet, Ackerflächen und Zier- bzw. Trittrasen. In der Nähe des Baches ist eine kleine Baumschule mit krüppeligen Blaufichten angelegt, die evtl. der Gewinnung von Schmuckreisig dient. Insgesamt handelt es sich bei der Gärtnerei um Flächen und Elemente mit geringer Wertigkeit.

Auf dem Gelände der Gebrauchtwagenhandlung liegt ein grünlandartiger Bestand. Hierbei handelt es sich um einen relativ frisch eingesäten Grasacker, der eine ökologisch geringe Wertigkeit aufweist.

(Weitere Informationen sind im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Wormser Landstraße“, der von L.A.U.B. GmbH, Kaiserslautern, erstellt wurde, nachzulesen.)

3. EINFÜGUNG IN ÜBERGEORDNETE UND FACHSPEZIFISCHE PLANUNGEN

Nach §8(2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind im Plangebiet Friedhof und Gewerbebebietsflächen dargestellt.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen erfahren durch eine Umwandlung in die Zweckbestimmung 'Friedhof' eine ökologische Aufwertung. Da im Flächennutzungsplan die Erweiterungsfläche bereits dargestellt ist, ist eine Entwicklung aus dem FNP in diesem Bereich gegeben.

Im Bebauungsplan wird -entgegen der Aussage des Flächennutzungsplanes- Mischgebiet ausgewiesen.

Immissionsschutzrechtlich würde eine Nutzung als Gewerbegebiet zu Konflikten mit der Nachbarschaft (angrenzendes Wohngebiet, Friedhof) führen. Aufgrund der langfristigen, rechtlichen Regelung des Bebauungsplanes und der bestehenden Nutzungssituation wären damit auch zukünftig nachbarschaftliche Beeinträchtigungen vorprogrammiert. Somit muß die Darstellung des Flächennutzungsplanes als nicht umsetzbar angesehen werden und deshalb in der Aussage des verbindlichen Bauleitplanes von den Darstellungen abweichen. Insgesamt begründet dies auch, daß die Flächen der ansässigen Spedition als wesentlicher Störungsquelle (v.a. durch Lärm) unberücksichtigt bleiben. Sie verursachen eine planungsrechtlich in dieser Konstellation zur Zeit nicht zufriedenstellend zu lösenden Konfliktsituation.

Die Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Bobenheim-Roxheim von 1979 entsprechen der realen Nutzung des Gebietes.

Der Gehölzbestand am Eckbach ist als erhaltenswert markiert. Nördlich des Rasthofes (der oberhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt) bis zur Nordwestecke des Friedhofes ist die Grenze eines regionalen Grünzuges angegeben.

4. ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN GRUNDSÄTZE UND ZIELSETZUNGEN

Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim beabsichtigt, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, um die rechtliche Grundlage zur Erweiterung der Friedhofsfläche zu schaffen und gleichzeitig angrenzende Nutzungen in ihrer künftigen Entwicklung baurechtlich zu bestimmen.

Dabei ist es die Aufgabe des Bebauungsplanes, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Weiterhin soll er dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Grundsätzlich gilt es, Nutzungskonflikte mit angrenzenden baulichen Bereichen, Beeinträchtigungen von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Berücksichtigung der verschiedenen Belange ist Inhalt des §1 Abs.5 BauGB. Mit dem Bebauungsplan „Wormser Landstraße“ werden insbesondere die unter den Nummern 1, 3, 4, 7 und 8 genannten Planungsgrundsätze berücksichtigt:

Nr.1: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Nr.3: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (...)

Nr.4: die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Nr.7: die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens ... sowie das Klima.

Nr.8: die Belange der Wirtschaft (...)

Für den Bebauungsplan „Wormser Landstraße“ heißt dies im einzelnen:

- Kapazitätserweiterung des Friedhofes.
- Erhalt wertvoller Grünstrukturen (Baumbestand des Friedhofes) und ergänzende Pflanzmaßnahmen sowie Randeingrünung des Friedhofes zur offenen Landschaft.
- Vorhaltung ausreichend bemessener Flächen zur Renaturierung des Eckbaches gem. Gewässerpflege- und Renaturierungsplan.
- Weitgehende Integration landespflegerischer Zielvorstellungen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.
- Berücksichtigung ökologischer Belange im Bereich der Ver- und Entsorgung mit Wasser.
- Baurechtliche Regelung für den Bereich der jetzigen Gärtnerei und Autohandlung zum Zwecke der Betriebssicherung und angemessener Expansionsmöglichkeiten.

5. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE/ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wird Mischgebiet festgesetzt, um die Verträglichkeit zu den umliegenden Nutzungen (Wohnen, Friedhof) langfristig herzustellen.

Um die Friedhofsnutzung aus Pietätsgründen nicht übermäßig zu beeinträchtigen, werden Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Abweichend von den Höchstgrenzen des §17 BauNVO wird für das geplante Gebiet eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,9 festgesetzt. Eine geringere Grundflächenzahl als die in §17 BauNVO vorgegebene führt zu einer im Ergebnis intensiven Durchgrünung des Gebietes und zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung. Damit stellt sie in Verbindung mit entsprechenden landespflegerischen Maßnahmen einen Beitrag zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft dar.

Der Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer GFZ von 0,9 und maximal festgesetzter Firsthöhen eine Grenze gesetzt. Ziel ist es hierbei, daß sich die

baulichen Anlagen in ihrer Höhenentwicklung in die Landschaft einfügen. Ebenso weisen die in der Nachbarschaft befindlichen und im Gelände bestehenden Gebäude vorwiegend eine max. Geschossigkeit von I+D auf.

Die Festsetzung maximaler Traufhöhen im Teilbereich B dient dazu, Beeinträchtigungen der Nutzung "Erwerbsgärtnerei" -die durch die direkte Nachbarschaft zum Friedhof einen Standort besitzt, der erwarten läßt, daß diese Nutzung dort langfristig bestehen wird- auszuschließen.

5.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Um die Bebauung der Grundstücke bei bestehender Grundstücksparzellierung zu gewährleisten, wird für das Baugebiet *Abweichende Bauweise* festgelegt. Augenmerk liegt dabei auf der Nutzbarkeit der Fläche und den heutigen wirtschaftlichen Ansprüchen betrieblicher Nutzungen.

Dem Teilgebiet A wird vorgegeben, die Gebäude auf die südliche Grenze zu bauen. Dementsprechend hat das Teilgebiet B die Gebäude auf die nördliche Grenze zu bauen.

Da der bestehenden und ausgewiesenen (Misch-) Nutzung des Gebietes eine flexible, individuelle/anspruchsbezogene Bebauung entspricht, wird die überbaubare Grundstücksfläche nur über Baugrenzen definiert. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist hierbei nicht zu erwarten, da die Gestaltung des Ortsein-/ausganges über Baumpflanzungen erfolgt und die gegenüberliegende Bebauung aufgrund großer Entfernung ohnehin keinen einheitlichen Raumeindruck durch Gebäude zulassen würde.

5.3 VERKEHRSFLÄCHEN UND STRASSENGRÜN

Die Wormser Landstraße wird mit großkronigen Laubbäumen bepflanzt. Hierdurch wird ein Alleecharakter erzeugt, der den Ortseingang betont. Da dies eine Maßnahme mit besonderem gestalterischen Wert darstellt, sind die Bäume in der Planzeichnung eingetragen.

5.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesen und dient der Erweiterung des bestehenden Friedhofes. Gekoppelt ist diese Festsetzung im Randbereich mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Geländes zur offenen Landschaft. Festsetzungen, die den Erhalt von Bäumen und Sträuchern zum Inhalt haben, zielen darauf ab, den alten, wertvollen Baumbestand langfristig zu sichern.

5.5 BELANGE DER GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Integration der Belange von Natur und Umwelt erfolgt auf der Grundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrages, der parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes „Wormser Landstraße“ vom Büro L.A.U.B, Kaiserslautern, erstellt

wurde. Er hat zum Ziel, durch getroffene Festsetzungen, die mit der Planung verbundenen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt (Wasser, Klima, Bodenversiegelung, Arten- und Biotopschutz) auszugleichen.

Um eine naturnahe Landschaftsgestaltung, die eine wesentliche ökologische Funktion der unbefestigten Flächen erfüllt, zu erzielen, beziehen sich die Festsetzungen auf die in der Anlage befindlichen Pflanzlisten. (Damit ist die Anlage Teil der Textlichen Festsetzungen und Bestandteil des Bebauungsplanes). So wird nicht nur die Ortsrandeingrünung, sondern auch die innergebietliche Durchgrünung gewährleistet.

Folgende Maßnahmen und Auflagen werden in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach §9 Abs.1 Nr.20 und nach §9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzt:

5.6 GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen eine möglichst geringe Versiegelung aufweisen. Deshalb wird mit den Festsetzungen das Ziel verfolgt, nicht nur eine ortstypische Vegetation zu erhalten, sondern auch Mindeststandards der Begrünungsmaßnahmen zu erreichen. Darüber hinaus trägt eine intensive Begrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Dort, wo Versiegelung erforderlich ist (z.B. Stellplätze), sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Ausgeschlossen hiervon sind gewerbliche, dauerhafte Nutzungen, die eine Bodengefährdung befürchten lassen.

5.7 BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Zur Eingrünung des erweiterten Friedhofes nach Norden zur offenen Landschaft ist eine Reihe großkroniger Bäume zu pflanzen. Die zusätzlich festgesetzte Gehölzpflanzung erhöht die Wertigkeit als Sicht- und Lärmschutzstreifen und Lebensraum für Tiere. Die hierbei festgelegte Mindestpflanzdichte und Pflanzqualität stellt den Aufbau eines dichten Gehölzbestandes sicher.

Da der Bestand an Bäumen im alten Friedhofsteil besonders wertvoll ist, wird für beide Baumreihen und den Baumbestand nördlich der Friedhofshalle eine Erhaltungsfestsetzung getroffen.

Um den Straßenraum an der Wormser Landstraße als Allee zu gestalten, ist die Pflanzung großkroniger Bäume vorgesehen. Da die Bäume für das Ortsbild von hoher Bedeutung sind, ist eine relativ hohe Pflanzqualität vorgeschrieben.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen tragen mit zum Rückhalt von Niederschlagswassern bei, verbessern das Kleinklima, bieten Lebensraum für Kleinlebewesen und sind durch Minderung der Temperaturextrema von bauphysikalischem Vorteil. Deshalb sind Flachdächer nur mit einer extensiven Begrünung zulässig (s. 8.1 Textl. Festsetzungen: "Dachform und Dachneigung").

5.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der neue Friedhofsteil soll durch Begrünungsmaßnahmen gestaltet werden. Dementsprechend wird die Pflanzung eines Baumes pro 400m² Friedhofsfläche festgesetzt.

Damit sich entlang des Eckbaches im Rahmen der Sukzession die natürliche Vegetationsentwicklung vollziehen kann, wird ein öffentlicher Gewässerrandstreifen festgelegt.

Die flächenmäßige Verteilung der Maßnahme **M 6** begründet sich in dem Maß des geplanten Eingriffs auf der jeweiligen Grundstücksfläche und dessen jeweiliger Anrechenbarkeit als Ausgleichsfläche. Die konkrete Formulierung der Maßnahme soll sicherstellen, daß tatsächlich auf der gesamten Fläche Gehölze gepflanzt werden und keine der Zielsetzung entgegenstehenden Nutzungen erfolgen.

5.9 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die festgesetzten Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, die in Verbindung mit Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stehen, sind in ihrer Gesamtheit geeignet, den durch die beabsichtigte Nutzung des Gebietes entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, bzw. nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Die Bodenversiegelung wird durch innerhalb des Geltungsbereiches liegende Ersatzmaßnahmen kompensiert. Den neu versiegelten Flächen (4099 m²) stehen Kompensationsflächen in der Größe von insgesamt 5080 m² gegenüber. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch umfangreiche Bepflanzungen minimiert.

5.10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen dienen der positiven Einflußnahme auf die Gestaltung der baulichen Anlagen.

5.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bauherr soll durch die Festsetzungen nicht in seiner Baufreiheit, die unterschiedliche Nutzungsansprüche erfordern, eingeschränkt werden. Deshalb ist bewußt keine starke Einschränkung vorgenommen worden. Es geht vielmehr darum, durch die Vorgabe eines grob gefaßten Grundmusters an Formen und Materialien, ein ganzheitlich wirkendes Erscheinungsbild des Ortes zu erzielen. Dabei kann der Bauherr in ausreichend großem Rahmen seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren.

Die Festsetzung maximaler Dachneigungswinkel wird vorgesehen, um nachbarschaftliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

5.10.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Um die Anrechnung der unversiegelten Anteile der privaten Grundstücksflächen im Rahmen der Bilanzierung des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu sichern,

dient diese Festsetzung der Sicherung der Begrenzung der Bodenversiegelung und damit der GRZ von 0,5.

6. ABWEICHEN VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sind die landespflegerischen Zielvorstellungen, die gemäß §17 Abs.2 LPflG zu formulieren sind, dargestellt. Diesen wurde, soweit das BauGB dafür eine Ermächtigungsnorm darstellt, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan weitestgehend Rechnung getragen. Wie bereits unter 5.9. dargelegt, wird die geplante Bodenversiegelung durch in unmittelbarer räumlicher Nähe liegende Ersatzmaßnahmen kompensiert. Im Bereich der Friedhofserweiterung können sogar mehr Ersatzflächen als erforderlich zur Verfügung gestellt werden.

7. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Grundsätzlich besteht zur Realisierung des Bebauungsplanes die Möglichkeit der privatrechtlichen Regelung der Grundstückseinteilung. Darüber hinaus kann sich die Gemeinde gem. § 45ff BauGB des Umlegungsverfahrens bedienen. Es dient der Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Soweit eine privatrechtliche Regelung zur Umsetzung des Bebauungsplanes führt, wird seitens der Gemeinde keine Umlegung durchgeführt.

erstellt im Auftrag der Gemeinde Bobenheim-Roxheim durch
BSB ▪ Bachtler - Störtz - Böhme
2/97, 4/97 ba/es

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 03.06.1993 beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.1993
3. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB wurde im Amtsblatt vom 28.02.1997 hingewiesen. Sie wurde in der Zeit vom 03.03.1997 bis 07.04.1997 durchgeführt.
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 07.02.1997 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierüber erfolgte am 24.04.1997.
5. Der Gemeinderat stimmte dem auszulegenden Planentwurf am 24.04.1997 zu.
6. Der Planentwurf, einschl. der textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom 12.05.1997 bis 12.06.1997 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Auf die Offenlegung wurde am 02.05.1997 ortsüblich hingewiesen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.
7. Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bobenheim-Roxheim, den
Gemeindeverwaltung

Reiner
(REINER)
Bürgermeister



8. Anzeigevermerk der Kreisverwaltung

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
11. Aug. 1997, Az.: 63/610-13
Bobenheim-Roxheim 39
bestehen keine Rechtsbedenken
(unter Auflagen)
Ludwigshafen, den 11. Aug. 1997
Kreisverwaltung

Dr. Kühn
(Dr. Kühn)

9. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 (1) GemO-DVO ausgefertigt.
Bobenheim-Roxheim, den 30.09.1997
Gemeindeverwaltung


(REINER)
Bürgermeister



10. Der Bebauungsplan wurde am 30.09.1997 in ortsüblicher Weise
bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung ist dieser Plan rechtsverbindlich.

Bobenheim-Roxheim, den 19.09.1997
Gemeindeverwaltung


(REINER)
Bürgermeister



- 1) ergänzt bzw. geändert
 - 2) gestrichen
- lt. Auflagen der Kreisverwaltung
und Beschluß des Gemeinderates v. 25.09.1997
Bobenheim-Roxheim, den 30.09.1997




(REINER)
Bürgermeister