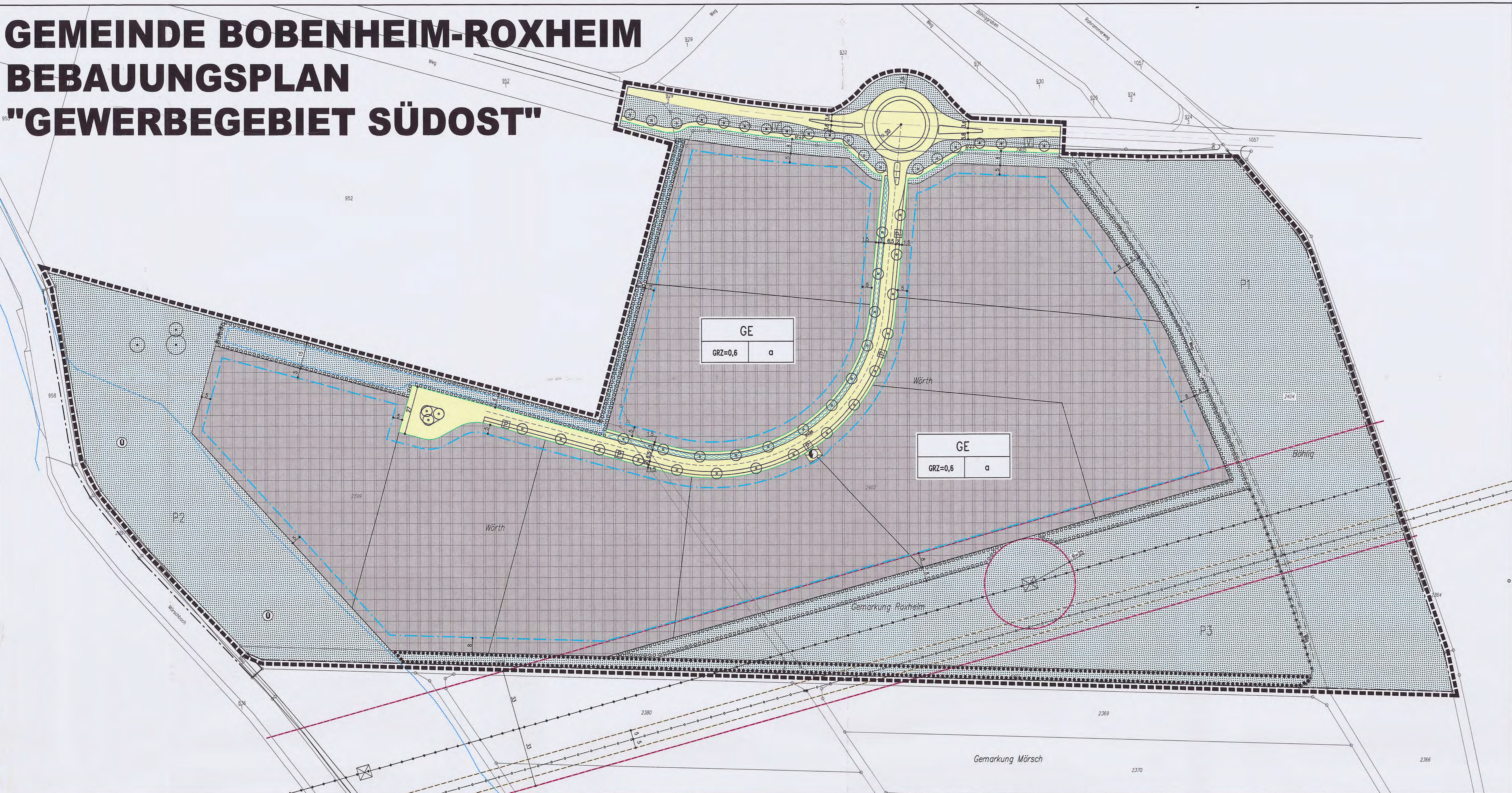


GEMEINDE BOBENHEIM-ROXHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBE GEBIET SÜDOST"



LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauOB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauOB)
Gewerbegebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauOB)
GRZ: Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauOB)
Baugrenze, abweichende Bauweise, vergleiche textliche Festsetzungen
 - Verkehrflächen (§ 9 (11) BauOB)
Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
Straßenraumaufteilung (unverbindlich)
Verkehrsrain
R+F: Rad- und Fußweg
 - Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauOB)
Trafostation
 - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauOB)
Freileitung mit Schutzstreifen
Produktianleitung mit Schutzstreifen
Strommasten mit Schutzstreifen
 - Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauOB)
Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser
 - Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauOB)
öffentliche Grünflächen
P 1 bis P 3: Bezeichnung der Grünflächen
- 9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauOB)**
- Bäume, zu erhalten
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume, anzupflanzen
- B. Sonstige Festsetzungen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 BauNO)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauOB)
Bebauungsgrenze
- C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**
- Flurstücksgrenze vorhanden, entfallend
 - Flurstücksgrenze, vorgeschlagen
 - Flurstücknummer, vorhanden
 - Maßabgabe in Meter
 - Überschwemmungsgebiet
 - Gemarkungsgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauOB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauOB)
(1) Im Gewerbegebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsgewerbe
 - Behandlungsgewerbe
 - Bauweise (§ 9 (1) 2 BauOB)
Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauOB)
(1) Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, ermittelt aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 12,00 m.
(2) Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise für Sonderbauten oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen (Sonderbauten) und -bauwerke dürfen in der Summe nur 1/10 der Grundfläche der übrigen Baukörper eines Gewerbebetriebs einnehmen. Die Regelungen für Sonderbauten und -bauwerke sind nicht auf Werbeanlagen anwendbar.
 - Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauOB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 3.000 m².
 - Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 4 und 11 BauOB)
Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfahrbar sein und müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauOB)
(1) Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen standortgerechten und heimischen Gehölzbestände – ggf. durch wuchstypische Neupflanzungen abgängiger Teile mit den auf der Fläche vorkommenden Arten – zu erhalten.
(2) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einem Strauch je 2,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Innerhalb der östlichen und südlichen Fläche zum Anpflanzen, ist – außerhalb des Leitungsschutzstreifens – im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 – 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obbaumhochstamm zu pflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum hat ca. 6 m zu betragen.
(3) Die öffentliche Grünfläche P 1 ist als extensive Feuchtwiese (zu verwendendes Saatgut vgl. "Hinweise") anzulegen. 10 % der Fläche sind mit Feldgehölz (ein Strauch je 2,0 m², 2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die vorhandenen Bäume und Schiffrücken innerhalb der Fläche sind zu erhalten.
(4) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche P 2 ist eine Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen verschiedener regionstypischer Sorten (1 Baum je 250 m²) anzulegen. Im Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche (zu verwendendes Saatgut vgl. "Hinweise") vorzuziehen.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauOB i. V. m. § 88 LBauO)**
- 9. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur bis zu einer Größe von je maximal 4 m² zulässig. Wechselrichtanlagen und Anlagen mit sich bewegendem Lichtern sind unzulässig.
 - Bei der Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen aller Art sind als Leuchtmittel nur Naturindampfen-Niederdrucklampen zu verwenden.
- 10. Einfriedungen**
- Einfriedungen sind als Umzäunungen max. in 2,20 m Höhe über OK angrenzendem Gelände zu errichten und außenseits mit einer Heckpflanzung oder Zaunbegrenzung einzubinden.
- C. Hinweise**
- Niederschlagswasserableitung**
Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen vorabnehmlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung innerhalb der öffentlichen Grünflächen versickert werden. Die Zuleitung ist innerhalb der Privatgrundstücke herzustellen.
- Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser müssen so geplant, erstellt und betrieben werden, dass nachteilige Auswirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen Versorgung sowie das der Hausinstallation jederzeit ausgeschlossen sind. Verbindungen zwischen Trinkwassererzeugungsanlagen und Brauchwasser dürfen nicht hergestellt werden. Die Anforderungen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind zu beachten.

- Die öffentliche Grünfläche P 3 ist als extensive Wiesenfläche (zu verwendendes Saatgut vgl. "Hinweise") anzulegen. 10 % der Flächen sind mit Feldgehölz (ein Strauch je 2,0 m², 2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
 - Die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume I. Ordnung in der Qualität 3x verpflanzt mit Stammumfang von 14 – 16 cm anzupflanzen.
 - Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Laubbaum II. Ordnung (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 – 14) bzw. einem Obbaumhochstamm in regionstypischen Sorten (Mindesthöhe Kronenantrieb 1,80 m) zu bepflanzen. 50% der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen Sträuchern (ein Strauch je 2,5 m², 2x verpflanzt, 1,0 bis 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
 - Nicht grenztrennende Fassadenabschnitte, die auf eine Länge von mehr als 5 m fenster- und türlose sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufender Fassade zu bepflanzen.
 - Je 8 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkröniger Laubbaum in mindestens dreimal verplanter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.
 - Der im Plan dargestellte Leitungsschutzstreifen ist von hochwachsenden Pflanzen mit einer Endwuchshöhe von 3 m frei zu halten.
 - Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4,50 m zum Rand des Verkehrsraumes der klassifizierten Straßen einzuhalten.
 - Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzgattungen dauerhaft zu erhalten.
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zu Herstellung des Straßenkörper (§ 9 (1) 26 BauOB)
Ein 5,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörper festgesetzt.
 - Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (3) BauOB)
Die Baugrundstücke müssen – soweit sie nicht als Grünflächen angelegt werden – eine Mindestgeländehöhe von 90,90 m ÜNN (OK angrenzende Kreisstraße 1) aufweisen.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauOB i. V. m. § 88 LBauO)**
- 9. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur bis zu einer Größe von je maximal 4 m² zulässig. Wechsellichtanlagen und Anlagen mit sich bewegendem Lichtern sind unzulässig.
 - Bei der Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen aller Art sind als Leuchtmittel nur Naturindampfen-Niederdrucklampen zu verwenden.
- 10. Einfriedungen**
- Einfriedungen sind als Umzäunungen max. in 2,20 m Höhe über OK angrenzendem Gelände zu errichten und außenseits mit einer Heckpflanzung oder Zaunbegrenzung einzubinden.
- C. Hinweise**
- Niederschlagswasserableitung**
Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen vorabnehmlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung innerhalb der öffentlichen Grünflächen versickert werden. Die Zuleitung ist innerhalb der Privatgrundstücke herzustellen.
- Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser müssen so geplant, erstellt und betrieben werden, dass nachteilige Auswirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen Versorgung sowie das der Hausinstallation jederzeit ausgeschlossen sind. Verbindungen zwischen Trinkwassererzeugungsanlagen und Brauchwasser dürfen nicht hergestellt werden. Die Anforderungen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind zu beachten.

- Niederschlagswasser aus besonderer Flächenanwendung (z.B. Tankstellen, Gewerbebetriebe mit erhöhten Anteilen an gelöstem oder wasserführenden Stoffen), sind der zentralen Abwasserreinigung zuzuleiten. Hierzu sind nach Erfordernis Rückhalteeinrichtungen zu schaffen.
- Hochwasserschutz**
Das Plangebiet befindet sich in einem gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 200 Jahre) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutz-einrichtungen ist es möglich, dass das Plangebiet auch nach einer erfolgten Aufschüttung auf eine Höhe von 90,90 m ÜNN überflutet wird. Zur Minderung der Schadenrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung empfohlen.
- Im Falle von Hochwasserereignissen lässt sich aus dem Bebauungsplan kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung des Hochwasserschutzes ableiten.
- Leitungsschutzstreifen**
Von den einzelnen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe davon sind der RWE Baunterlagen (Lage- und Höhenlinie) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme zuzuleiten. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind gemäß § 22 I Landesstraßengesetz innerhalb der Bauverbotszone von 15 m entlang der Kreisstraße unzulässig. In einer Entfernung von 15 – 30 m parallel zur Kreisstraße bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung bzw. der Genehmigung des Landesbetriebe Straßen und Verkehr, Speyer.
- Geh- und Radwege**
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu öffentlichen Geh- und Radwegen einzuhalten.
- Denkmalschutz**
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (ÖVG 1978, Nr.10, S.158 f.) hinzuweisen. Dennoch ist jeder zuzuge kommende archiologische Fund unverzüglich zu melden, so weit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
- Nachbarrecht**
Bei Einfriedungen und Anpflanzungen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.
- Bepflanzung**
Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:
- Bäume:**
Spitzahorn
Feldahorn
Rot-Erle, Schwarz-Erle
Hainbuche
Esche
Stieleiche
Traubenkirsche
Weide
Eberesche
Wilderlinge
Feldulme
Südbuche
Acer platanoides
Acer compestre
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Prunus padus
Salix spec.
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Ulmus minor
sowie Obsthochstämme regionstypischer Sorten (ä. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuss)
- Sträucher:**
Hosel
Kornelkirsche
Hortliegel
Liguster
Schiebe
Hundstrose
Furur-Weide
Hainbuche
Corylus avellana
Cornus mas
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix purpurea
Sambucus nigra
- Saatgut wird für die Neuanlage von Wiesenflächen:**
– Grünland westlich Meßparzelle 2403: Rebesatzmischung (RSM) 8.1 Variante 1
– Muldenfalten Grünlandsenke im Osten: Frische Fettwiese, z.B. Mischung "Frischwiese" der Fa. Terragro oder Mischung 2 – Fettwiese der Fa. Syrgina oder vergleichbares
– Muldenmitte der Grünlandsenke im Osten: z.B. Mischung "Ufer" der Fa. Terra grün oder Mischung "Feuchter Saum" der Fa. Syrgina oder vergleichbares

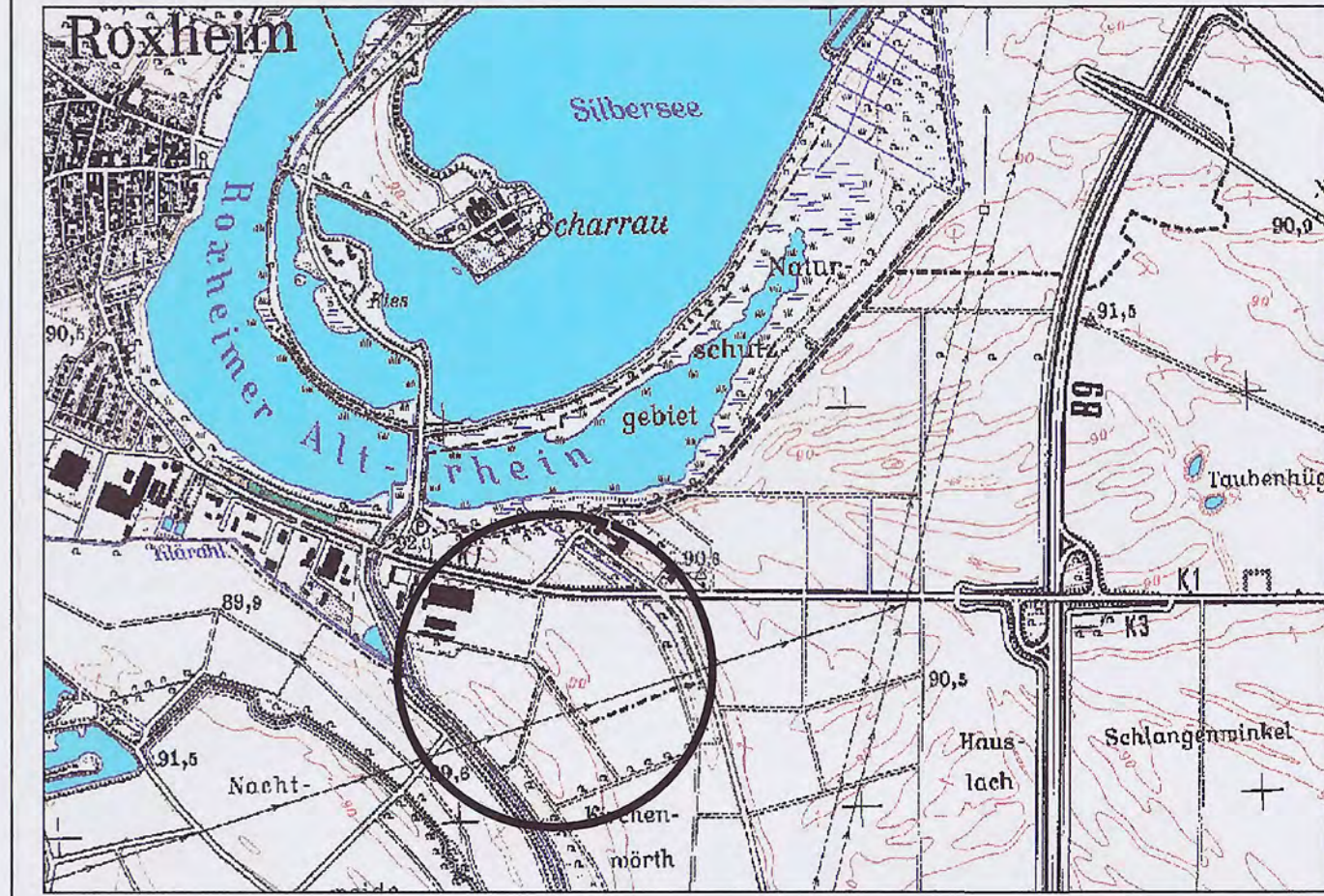
VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauOB | 27.06.2001 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauOB | 16.12.2005 |
| 3. Fränzzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauOB | 16.12.2005 |
| 4. Fränzzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauOB von: bis: | 25.11.2005
02.01.2006 |
| 5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauOB von: bis: | 05.07.2006
11.08.2006 |
| 6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauOB | 16.11.2006 |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauOB | 24.11.2006 |
| 8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauOB von: bis: | 04.12.2006
04.01.2007 |
| 9. Während der Auslegung gingen 10 Stellungnahmen ein, über die in der Sitzung am Beschluss gefaßt wurde. | 25.01.2007 |
| Die Benachrichtigung der Einwander erfolgte am | 31.01.2007 |
| 10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauOB | 25.02.2007 |
- Bobenheim-Roxheim, den 16.02.2007
Gräf
Bürgermeister
- Bobenheim-Roxheim, den 16.02.2007
Gräf
Bürgermeister
- Bobenheim-Roxheim, den 23.02.2007
Gräf
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006
- BauNVO: Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993
- LBauO: Landesbauordnung (Rheinland-Pfalz) vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2005
- PlanzVO: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PISKE PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR URBAE PLANUNG	BAU/PROJ/PLA	GEMEINDE BOBENHEIM-ROXHEIM	PROJ.NR.	0145	PLAN NR. BP	
		BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE GEBIET SÜDOST"	BEAR.	VI		
			GTZ.	JS		DATUM MASSTAB
			BLGR.	103/81		05.02.07
<small>Plangrundlage erstellt durch Baufürer & Partner Öffentlich-rechtlicher Planer</small>						