

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
„Hinter der katholischen Kirche Roxheim“

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

1.) Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO; die in § 5 Abs. 2 Ziff. 9 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen) sind nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 5 Abs. 3 BauNVO).

2.) Maß der baulichen Nutzung

a) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt; für den Bereich des Baukörpers 3 beträgt die GRZ 0,6.

b) Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahl wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf 1,2, 0,8 bzw. 0,5 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 auf 2 bzw. 1 als Höchstgrenze festgesetzt.

d) Zahl der Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohnungen - WE - ist in den einzelnen überbaubaren Flächen festgelegt. ~~Eine Überschreitung nach § 4 BauGB-Maßnahmegesetz wird ausgeschlossen. *~~

e) Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird auf max. 0,60 m bezogen auf HK Gehweg der Friedrich-Ebert-Straße bzw. Raiffeisenstraße und OK Fertigfußboden Erdgeschoß, festgesetzt. ~~Die bestehenden Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 28 und 30 genießen Bestandsschutz. *~~

3.) Bauweise

Nach Eintragung im Plan als offene Bauweise für Einzelhäuser bzw. als besondere Bauweise mit der Maßgabe, daß der Baukörper 3 zwingend auf der Westgrenze zu errichten ist.

4.) Stellung der baulichen Anlage

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung vorgegeben.

5.) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

6.) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

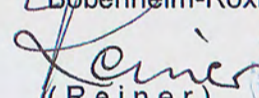
a) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind bis zu einer max. Kubatur von 13m³ zulässig.

b) Garagen und Stellplätze sind an den dafür ausgewiesenen Stellen anzulegen; ~~bestehende Garagen sind beizubehalten. Die Garagen mit GA1 sind als "Doppelparker" (über einander) festgesetzt. *~~

7.) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- An den gekennzeichneten Stellen sind einheimische standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Die gekennzeichneten Stellen sind mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Die als Gartenflächen dargestellten Bereiche sind mit mind. 20 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

* gestrichen lt. Auflage der Kreisverwaltung
und Beschluß des Gemeinderates vom 17.12.1997
Bobenheim-Roxheim, den 18.12.1997


(REINER)
Bürgermeister

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 ABS. 1 UND 6 LBAUO RHEINLAND-PFALZ

1.) Dachgestaltung

a) Dachform

Es werden nur Satteldächer zugelassen. Bei Garagen sind daneben auch Flachdächer zulässig; diese sind zu begrünen. Im Rahmen des Bestandsschutzes ist bei den Baukörpern BK1-BK3 die vorhandene Dachform weiter zulässig.

b) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt -außer bei Flachdächern bei Garagen- 35°-45°. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind bei den Baukörpern BK1-BK3 die bestehenden Dachneigungen zulässig.

c) Dachaufbauten und -einschnitte

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 nur bis zu einer max. Höhe von 0,30 m, gemessen an der Außenwand von OK Geschoßrohdecke bis OK Fußpfette, zugelassen. Beim BK7 wird ein Kniestock von 1m, gemessen an der Außenwand von OK Geschoßrohdecke bis OK Fußpfette, zugelassen.

e) Dacheindeckung

Es dürfen keine helleren als naturgelegte Farben verwendet werden; dies gilt nicht für Flachdächer - siehe B1a: Forderung der Begrünung -.

2.) Stellplätze

Die Befestigung der Stellplätze ist nur mit Pflaster, das auf Fuge -mind. 3 cm- gesetzt ist, zulässig.

3.) Einfriedungen

- Die im Bebauungsplan ausgewiesene Mauer ist mit einer Höhe von 3,0 m auszuführen und mit Efeu zu begrünen (mit Ausnahme am Kinderspielplatz).
- Ansonsten dürfen Einfriedungen innerhalb des Baugebietes das Maß von max. 1,70 m nicht überschreiten und dürfen nicht in undurchsichtiger Ausführung errichtet werden; ausgenommen von diesen Vorschriften sind lebende Hecken.

C) BEGRÜNDUNG

1.) Planungsgründe

Das Plangebiet liegt im alten Ortskern des Ortsteils Roxheim und bietet sich nach Abriss alter Scheunen und eines alten baufälligen Wohnhauses zu einer Verdichtung der Bebauung in einem maßvollen Rahmen an. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Ortskernerneuerung geleistet und Bauland im Außen- bzw. Randbereich der Gemeinde geschont.

Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Art und des Maßes an die umgebende Bebauung anpassen; daher erfolgte die Ausweisung des Gebietes als Dorfgebiet (entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan).

Die Festlegung der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB erfolgte, um eine unververtretbare Verdichtung im Plangebiet zu unterbinden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße, die voll ausgebaut ist. Die tiefenmäßige Erschließung erfolgt über Privatwege, die durch den Erschließungsträger herzustellen sind und in Gesamthandseigentum der Wohnungseigentümer bleiben. Der Anschluß an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erfolgt über die in der Friedrich-Ebert-Str. vorhandenen Leitungen.

Zur Schaffung eines fußläufigen Durchganges von der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Rheinstraße (im Norden) wird im Plangebiet ein Durchgangsrecht eingeplant, das grundbuchmäßig zu Gunsten der Gemeinde zu sichern ist.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,50 ha.

2.) Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Sinne der §§ 45 ff BauGB notwendig.

3.) Kosten der Gemeinde

Durch die Verwirklichung dieses Planes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

4.) Durchführung

Nach Rechtsetzung dieses Planes und Bodenordnung kann die Verwirklichung des Planes erfolgen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.07.1992 beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 31.07./04.09.1992.
- 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 06.01.1994 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 10.03.1994/10.05.1995 zu.
- Der Planentwurf, einschl. der textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom 17.07.1995 bis 17.08.1995 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Auf die Offenlegung wurde am 07.08.1995 ortsüblich hingewiesen.
- Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht; über die vorgefragten Bedenken und Anregungen wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 27.03.1996 entschieden. Die Einwander wurden mit Schreiben vom 11.08.1997 über die Beschlußfassung unterrichtet.
- Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.03.1996 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bobenheim-Roxheim, den 11.08.1997/ 17.10.1997

Gemeindeverwaltung

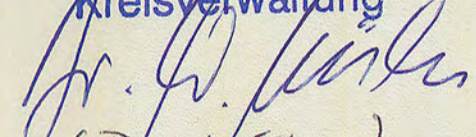

(REINER)
Bürgermeister



9. Anzeigevermerk der Kreisverwaltung

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
30. Okt. 1997, Az.: 63/610-13
Bobenheim-Roxheim 40
bestehen keine Rechtsbedenken
(unter Auflage)
Ludwigshafen, den 30. Okt. 1997

Kreisverwaltung

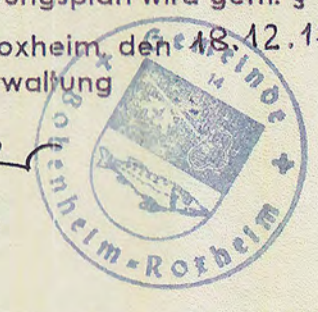

(Dr. Kühn)

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

Bobenheim-Roxheim, den 18.12.1997

Gemeindeverwaltung

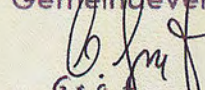

(REINER)
Bürgermeister



11. Der Bebauungsplan wurde am 09.01.1998 in ortsüblicher Weise bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist dieser Plan -einschließlich bauordnungsrechtlicher Festsetzungen-rechtsverbindlich.

Bobenheim-Roxheim, den 09.01.1998

Gemeindeverwaltung


(REINER)
Bürgermeister

