



Textliche Festsetzungen für den „Änderungsplan IV zum Bebauungsplan Ringstraße“

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

- 1.) **Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.
- 2.) **Maß der baulichen Nutzung**
 - a) **Grundflächenzahl**
Die Festsetzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO erfolgt mit 0,4.
 - b) **Geschossflächenzahl**
Die Geschossflächenzahl wird im WA auf 0,5 und im WR auf 0,8 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
 - c) **Vollgeschosse**
Die Zahl der Vollgeschosse ist im Planfestgesetzt.
 - d) **Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe wird im WR (Zuordnung der Ringstraße) auf 0,80 m und im WA (Zuordnung zur Darthenusstraße) auf 1,30 m festgesetzt. Bezugspunkt ist der Gehweg vor dem Grundstück. Für das bestehende Wohnhaus an der Ringstraße besteht Brandschutz.
- 3.) **Bauweise**
Die Bebauung wird als offene Bauweise mit Einzelhäusern festgeschrieben.
- 4.) **Stellung der baulichen Anlage**
Die Stellung der baulichen Anlage ist nur für das WA im Plan festgesetzt.
- 5.) **Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Bau-grenzen festgesetzt. Dabei gilt für das bestehende Wohnhaus im WR Bestandsschutz.
- 6.) **Garagen und Stellplätze**
 - a) Im WA sind keine Garagen und Stellplätze zugelassen; die erforderlichen Anlagen sind auf der dafür ausgewiesenen Stelle an der Darthenusstraße zu errichten.
 - b) Im WR sind Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich nicht zulässig; dies gilt auch für Zufahrten zu Tiefgaragen.
- 7.) **Grünordnung**
 - a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mind. zu 15% mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen; die Pflanzung ist auf der Dauer zu unterhalten.
 - b) Auf dem Baugrundstück ist mind. ein Laubbaum 1. Ordnung - auch als Obsthochstamm - zu pflanzen.

WR	II	GRZ	GFZ	SD
		0,4	0,8	
WA	I	GRZ	GFZ	SD
		0,4	0,5	

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

- 1.) **Dachform, Dachgestaltung**
 - a) Es sind für die Wohngebäude nur Satteldächer zugelassen. Garagen können mit Flachdächern, die zu begrünen sind, errichtet werden.
 - b) Die Dachneigung beträgt bei den Satteldächern 30° bis 45°; für das bestehende Wohnhaus an der Ringstraße besteht Bestandsschutz.
 - c) Kniestücke sind nur im WA bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, bezogen auf OK Rohdecke bis OK Dachhaut zulässig. Im WR sind Kniestücke unzulässig; als Kniestücke gelten alle Erhöhungen von mehr als 0,30 m zwischen OK Rohdecke und OK Fußplatte.
 - d) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig; sie dürfen jedoch nicht breiter sein als die halbe Hausbreite.
 - e) Dacheindeckungen dürfen keine helleren als naturgetreue Farben aufweisen.
- 2.) **Einfriedungen**
 - a) Der ausgewiesene Stellplatz darf nicht eingefriedet werden.
 - b) Die Einfriedung des Grundstückes zum Fußweg der Darthenusstraße darf max. 1,0 m hoch sein, wobei diese Höhe von der Südostecke dieses Grundstückes bis zur geraden Fortführung der vorderen Baugrenze der Grundstücke Plan-Nr. 2295 und 2296 gilt.
 - c) Rückwärtige und seitliche Einfriedungen dürfen das Maß von 1,75 m nicht übersteigen, wobei undurchsichtige Materialien nicht verwendet werden dürfen - ausgenommen sind lebende Hecken.

C) Begründung

- 1.) **Planungsgründe**
Die Gesamtsituation im Bebauungsplanbereich Ringstraße verlangt die Bebaubarkeit des rückwärtigen Grundstücksteiles des Anwesens Ringstraße 9, zumal in dem vorgelagerten Fußweg der Darthenusstraße bereits alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind und die Erschließung gesichert ist. Der Nordbereich dieses Anwesens war in diesem Zusammenhang mit einzubeziehen und die vordere Baugrenze - gegenüber einer bisherigen Baulinie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze - im Abstand von der Straße - wie bei den Nachbargrundstücken - festzusetzen; dabei war dem bestehenden Wohnhaus Bestandsschutz einzuräumen. Die mögliche Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil wurde eingeschobig gewählt, um den Baukörper nicht so hoch werden zu lassen. Zwischen den Baukörpern sollen keine Stellplätze entstehen, um eine Beruhigung zu erreichen; hierzu erfolgte auch die Bindung an die einzelnen Grenzen. Die Erschließung erfolgt über die Ringstraße (für den nördlichen Teil) und den Fußweg der Darthenusstraße (für den südlichen Teil); beide Erschließungsanlagen sind vorhanden, wobei letzterer nur als Baustraße besteht. Der Anschluß an Ver- und Entsorgungsleitungen kann über die vorhandenen Leitungen erfolgen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,08 ha.
- 2.) **Bodenordnung**
Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich bzw. ist durch die Teilung der Grundstücke Plan-Nr. 373/20 und 2303 zu erreichen.
- 3.) **Kosten der Gemeinde**
Für die Verwirklichung dieses Änderungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.
- 4.) **Durchführung**
Nach Rechtssetzung dieses Planes kann die Verwirklichung erfolgen.

bestätigt gem. Auflage v. 12.10.1994
Bobenheim-Roxheim, den 24.10.1994
(Reiner) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 11.11.1993 beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 26.11.1993.
3. 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.
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 22.11.1993 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierüber erfolgte am 10.03.1994.
5. Der Gemeinderat stimmte dem auszulegenden Planentwurf am 10.03.1994 zu.
6. 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.
7. Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim hat mit dem Beschluß des Gemeinderates vom 23.06.1994 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
8. Anzeigermerk der Kreisverwaltung

Bobenheim-Roxheim, den 19.08.1994
Gemeindeverwaltung
(REINER) Bürgermeister

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
12. Okt. 1994, Az.: 63/610-13
Bobenheim-Roxheim 166
bestehen keine Rechtsbedenken
(Anlage)
Ludwigshafen, den 12. Okt. 1994
Kreisverwaltung

Bobenheim-Roxheim, den 24.10.1994
Gemeindeverwaltung
(REINER) Bürgermeister

Bobenheim-Roxheim, den 28.10.1994
Gemeindeverwaltung
(REINER) Bürgermeister

Bobenheim-Roxheim, den 28.10.1994
Gemeindeverwaltung
(REINER) Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE M 1:5000



ZEICHENERKLÄRUNG

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WR REINE WOHNGBIETE (§ 3 BauNVO)
 - WA ALLGEMEINE WOHNGBIETE (§ 4 BauNVO)
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GFZ 0,5/0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAH (ALS HÖCHSTGRENZE IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE)
 - GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAH (ALS HÖCHSTGRENZE IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE)
 - I/II ZAH (ALS HÖCHSTGRENZE IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE)
3. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - o OFFENE BAUWEISE
 - e NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - BAUGRENZE
4. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - GA GARAGEN
 - ST STELLPLATZ
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - WOHNGBÄUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
 - NEUE BZW. BESTEHENDE WOHNGBÄUDE
 - NEUE BZW. BESTEHENDE NEBENGBÄUDE
 - BESTEHENDE BZW. NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE -ZWINGEND-
 - OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
 - OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 - SD SATTELDACH

GEMEINDE BOBENHEIM-ROXHEIM

ÄNDERUNGSPLAN IV ZUM BEBAUUNGSPLAN „RINGSTRASSE“

M 1 : 500

Fertigung

BOBENHEIM-ROXHEIM, IM AUGUST 1994