

GEMEINDE BOBENHEIM - ROXHEIM

ÄNDERUNGSPLAN X MIT ERWEITERUNG II ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN I

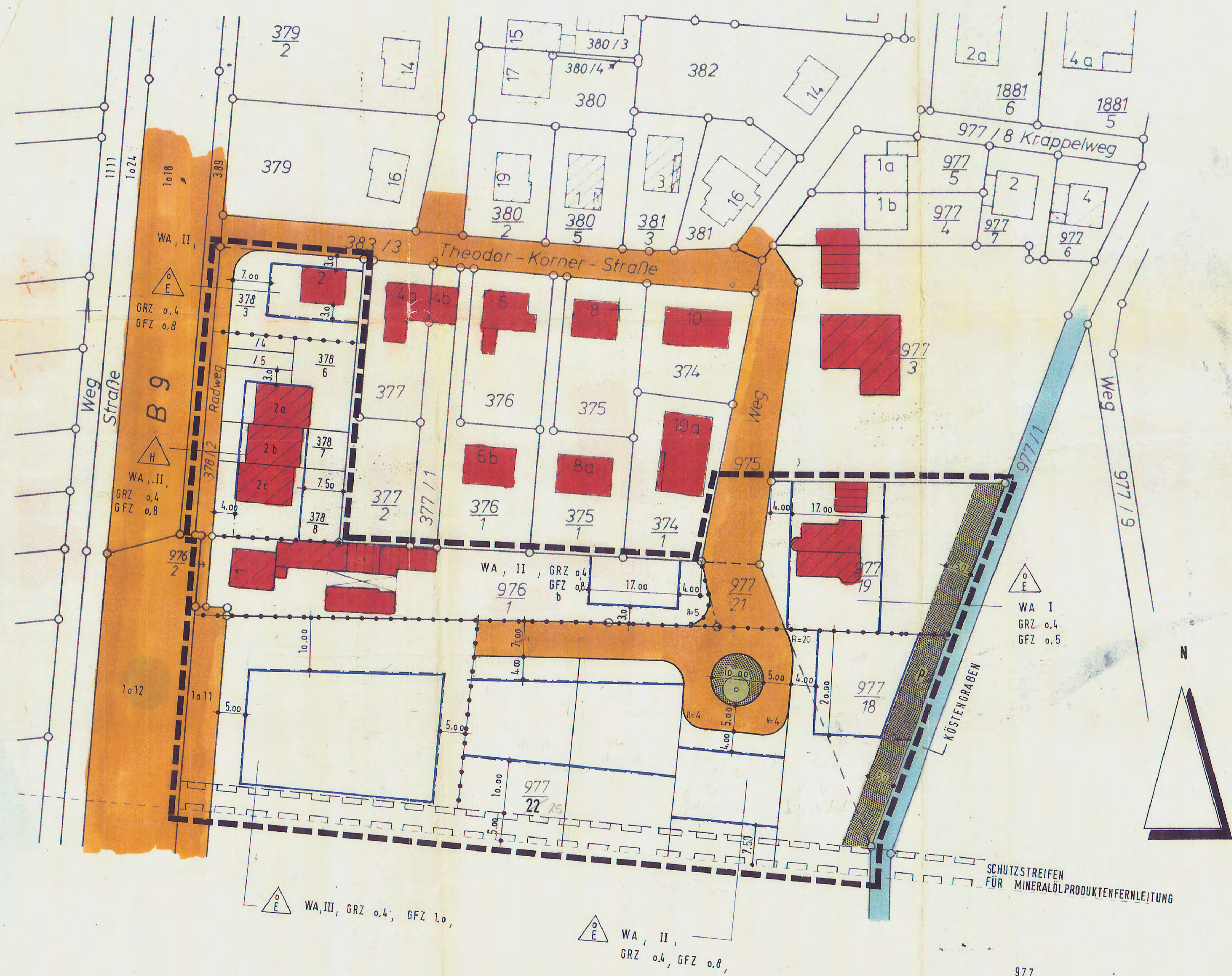
SÜDLICH DER INDUSTRIESTR.

(Verl. Umlandstr.)

M. 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

- BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE
- BESTEHENDES NEBENGEBAUDE
- GRENZE DES BAUGEBIETES
- NEUE BZW. VERBLEIBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- I, II, III ZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- E OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- R KURVENRADIEN
- P ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT BAUMBEPFLANZUNG
- P PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- P FLÄCHE MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN U. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE GEM. ZIFF. 8 TEXTL. FESTSETZUNG
- VERKEHRSLÄCHE ÖFFENTLICH



I. a) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 - 7 BBauG - 1979 -

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung ist im Rahmen des § 17 BauNVO durch die im Bebauungsplan festgesetzten Werte geregelt.
2. Bauweise und Stellung der Anlagen
Die Bauweise ist grundsätzlich durch die im Bebauungsplan dargestellten Planzeichen geregelt; für die Bebauung auf dem Grundstück Plan-Nr. 976/1 wird Haus-Hof-Bauweise festgesetzt, wobei für das bestehende Wohnhaus auf dem westlichen Grundstücksteil im Wege der Überleitung Bestandsschutz besteht.
3. Höhen der baulichen Anlagen
Die Sockelhöhe darf max. 0,80 m gemessen ab Oberkante Fußweg, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, betragen.
4. Garagen und Stellplätze
Die Garagen sind, sofern sie nicht in das Wohngebäude einbezogen werden, mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Der dadurch entstehende Stellplatz darf nicht durch ein Tor zum öffentlichen Straßenraum eingefriedet werden.
5. Grünordnung
a) Die Vorgartenflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Strüchern zu bepflanzen und zu unterhalten, wobei je angefangene 10 m Frontmeterlänge an der Grundstücksgrenze mind. 5 Strücker zu pflanzen sind. Je angefangene 20 m Frontmeter an der Grundstücksgrenze ist mind. 1 Baum zweiter Ordnung zu pflanzen.
b) Die ausgewiesene private Grünfläche ist mit einheimischen Bäumen und Strüchern zu bepflanzen und zu unterhalten, wobei je 10 m Grundstückslänge 3 Bäume versetzt zu pflanzen sind und die Strauchbepflanzung als Zwischenpflanzung mind. 20 Strücker auf 10 m aufweisen soll.
c) Die neu zu pflanzenden Bäume und Strücker sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume 2. Ordnung	Strücker:	Seidelbast	Kollwitzkie
vde. Apfelsorten (Malus spec.)	Feuerahorn (Acer palmatum)	(Quercus meserum)	(Kollwitzia amabilis)
Pflaumenkirsche (Prunus cerasifera)	Felsenbirne (Amelanchier ovalis)	Deutzia, Sternstrauch (Deutzia gracilis)	Goldregen (Laburnum anagyroides)
Mandelbaum (Prunus dulcis)	(Amelanchier lamarkii)	Korkflügelstrauch (Euonymus alatus)	Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus)
Hohlbeere (Sorbus aria)	Hartriegelarten (Cornus spec.)	Rosemörtel (Forsythia intermedia)	vde. Rosenmörtel (Rosa spec.)
Com. Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hasel-Sorten (Corylus spec.)	Japan-Zaubernuß (Hamamelis japonica)	Flodier (Syringa vulgaris)
Oxelbeere (Sorbus intermedia)	Glockenhasel (Corylopsis pauciflora)	Fibisch (Hibiscus syriacus)	Wohler, Schneeball (Viburnum carlesii)
	Fingerstrauch (Potentilla fruticosa)	Weigelia (Weigelia florida)	vde. Sommer-Spiree (Spirea spec.)
	Cinsterarten (Cytisus spec.)	Pfeifenstrauch (Philadelphus spec.)	Alpenbeere (Ribes alpinum)

- a) Die zu pflanzenden Bäume und Strücker sollen folgenden Qualitätsanforderungen entsprechen:
Bäume sind als Hochstämme, Solitäre oder Heister mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen. Strücker sollen bei der Pflanzung mind. 0,60 m hoch sein.
7. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen
Für die Wohnungen im Bereich für den eine Bebauung "B-geschossig als Höchstgrenze" festgesetzt ist, sind Lärm-schutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719, mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von R'_w = 30...34 dB, zu verwenden.
8. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und von Bebauung freizuhaltende Fläche
Innerhalb der im Plan ausgewiesenen Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und der Mineralölproduktenfernleitung ist die Errichtung von Bauwerken jeder Art und die Pflanzung von Bäumen und Strüchern nicht zulässig. Die belastenden Rechte sind zu Gunsten der Fa. Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH sicherzustellen.
- b) örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 123 Abs. 5 LBauO - 1982 -

1. Dachform, Dachneigung und Kniestöcke
a) Es sind alle Dachformen außer Flachdächer zulässig. Bei Hausgruppen sind lediglich Satteldächer gestattet. Bei Garagen werden Flachdächer zugelassen.
b) Die Dachneigung kann sich für die Hausgruppe zwischen 15° und 45°, für die übrigen Gebäude zwischen 30° und 45°, bewegen. Für das bestehende Wohnhaus auf dem westlichen Grundstücksteil der Plan-Nr. 976/1 und das Wohnhaus auf dem Grundstück Plan-Nr. 378/3 besteht im Wege der Überleitung Bestandsschutz.
c) Kniestöcke sind allgemein nicht zulässig. Aufkantung von max. 0,30 m über der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte gelten nicht als Kniestöcke und sind zulässig. Zulässig sind Kniestöcke über dem Erdgeschoss, wenn eine Bebauung "2-geschossig als Höchstgrenze" festgesetzt ist.
d) Dachaufbauten, Dachgauben und Dachanschnitte sind zulässig, wobei diese nicht über die Firsthöhe ragen dürfen und nicht breiter sind, als die halbe Hauslänge.
e) Bei der Dachindeckung dürfen keine helleren als naturziegelrote Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer.
2. Einfriedigungen
a) Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen eine Maximalhöhe von 1 m aufweisen, wobei der Sockel nicht höher als 0,30 m sein darf. Mauern und Maschendraht sowie undurchsichtige Einfriedigungen - mit Ausnahme von Hecken - sind nicht zulässig.
b) Bei Hausgruppen ist eine Einzäunung zum Verkehrsraum nicht zulässig.
c) Seitliche oder rückwärtige Einfriedigungen dürfen das Maß von 1,75 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der Gehweg vor dem Anwesen. Die Errichtung von undurchsichtigen Einfriedigungen - mit Ausnahme von lebenden Hecken - ist nicht zulässig.

II. Begründung:

1. Allgemeines
1.1 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes war aus folgenden Gründen notwendig:
Der gültige Flächenutzungsplan weist für den Planbereich teilweise vorhandene Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung aus. Da sich in diesem Bereich einige Änderungen ergaben und durch eine weitere Bebauung bis zur vorhandenen Erdbeileitung der Ortsteil attraktiver gestaltet und damit gleichzeitig der gegen Bauplatznachfrage Rechnung getragen werden soll, entstand dieser Bebauungsplan. In einem Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BBauG wird der Flächenutzungsplan entsprechend geändert.
Weiterhin soll der bereits angelegte Fuß- und Radweg zwischen der Th.-Körner-Straße und dem Wirtschaftsweg östlich der B 9 sowie die damit entstandene Bebauung auf dem früheren Grundstück Plan-Nr. 378 in einem Bebauungsplan festgeschrieben und damit einer städtebaulichen Ordnung unterworfen werden.
1.2 Für den Planbereich wurden hinsichtlich der Grünordnung auf den Privatflächen verhältnismäßig enge Maßstäbe angelegt. Dadurch soll ein besserer Anschluß an die freie Landschaft erreicht werden. Bedingt durch das generelle Pflanzverbot innerhalb des Schutzstreifens der Mineralölproduktenfernleitung kann eine Begrünung nur schwer verwirklicht werden, um nicht die Bebauungsmöglichkeiten erheblich zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund soll die südlich des Plangebietes vorgesehene Kleingartenanlage intensiv begrünt werden; dies wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich beachtet (siehe auch die Darstellung im Änderungsplan II zum Teilbebauungsplan). Durch all diese Maßnahmen wird sowohl den Belangen des Umwelt- und Landschaftsschutzes, der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes als auch der Förderung nach gesunden Wohnverhältnissen Rechnung getragen.
1.3 Die Größe der Bebauungsplanerweiterung beträgt rd. 1,00 ha.
1.4 Die Erschließung des Erweiterungsgebietes erfolgt über die zu verlängernde Umlandstraße, in der die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bis fast zur Südgrenze des Grundstückes Plan-Nr. 977/21 vorhanden sind. Die Erschließung der ausgewiesenen Hausgruppe erfolgt über die Th.-Körner-Str. und den gebauten Fuß- und Radweg; hier sind die Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.
2. Kosten für die Gemeinde
Für die vorgesehenen Erschließungseinrichtungen entstehen der Gemeinde Kosten von rd. 20.000,- DM (=Kostenanteil der Gemeinde nach der Erschließungsbeitragsatzung).
3. Bodenordnende Maßnahmen
Für das südliche Erweiterungsgebiet ist eine Bodenordnung noch durchzuführen. Die übrigen im Plangebiet enthaltenen Grundstücke sind bereits gebildet und bedürfen lediglich für den Bau der Umlandstraße einer geringen Korrektur.
4. Beginn der Maßnahme
Mit den Maßnahmen zur Erschließung des südlichen Erweiterungsgebietes ist unverzüglich nach Plangenehmigung zu beginnen.

III. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist öffentlich bekanntgemacht worden. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde verzichtet. Die öffentlichen Planungsunterlagen sind am 29.09.85 auf dem Rathaus zur Einsichtnahme ausgestellt. Zustimmung zu dem auszulegenden Planentwurf lag vom 14.10.85 bis zum 04.10.85 offen. Während der Auslegung gingen 10 Einsprüche ein. Die Benachrichtigung der Einsprüche ist erfolgt. Die Beschlussfassung als Satzung ist erfolgt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in der Gemeindezeitung bekanntgemacht worden.

Genehmigt

Mit Verfügung vom 8. JAN. 1986
Nz. 63/610-13
Bobenheim-Roxheim 114
Ludwigshafen am Rhein
den 1. JAN. 1986

Kreisverwaltung
Im Auftrag:
Krone
Oberbürgermeister

Bobenheim-Roxheim, den 05.08.85
Gemeindevorstand
(F. B. ...)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 10 (1) GemO-DVO ausgefertigt.
Bobenheim-Roxheim, den 13.05.1986
Gemeindevorstand
(Reiner)
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 24. MAI 1986 in ortsüblicher Weise Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 07.02.1986 in Kraft gesetzt; der Plan wird gem. § 12 BauO für die Einsichtnahme der gesetzlichen Festsetzungen gem. § 85 LBauO ab diesem Zeitpunkt rechtsverbindlich.
Bobenheim-Roxheim, den 24. MAI 1986
Gemeindevorstand
(Reiner)
Bürgermeister