

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

1. Art der baulichen Nutzung

- a) Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.
- b) Im ausgewiesenen Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltung, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Andere Vorhaben sind nur ausnahmsweise zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Für das Baugebiet wird 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Für das bestehende Wohnhaus auf Plan-Nr. 941/160 wird im Wege der Überleitung 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze zugelassen.
- b) Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschößflächenzahl 0,5. Die Geschößfläche für das Grundstück, Plan-Nr. 941/160 beträgt 0,8 (Bestand).

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

- a) Es wird offene Bauweise, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt.
- b) Die Stellung der Gebäude wird nicht festgelegt; sie muß sich innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bewegen und bauordnungsrechtlichen Belangen Rechnung tragen.

b) Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit §§ 124 Abs. 1 und 129 Abs. 4 Satz 1 LBauO - 1974

1. Dachform und Kniestöcke

- a) Im Baugebiet sind alle Dachformen außer Flachdächer zulässig. Die Dachneigung kann sich zwischen 15° und 45° bewegen. Bauordnungsrechtliche Belange sind zu berücksichtigen (LBauO § 17, § 18, § 19 i.V. m. Bel.BerVO vom 7.6.1977)
- b) Kniestöcke sind allgemein nicht zugelassen. Aufkantung von max. 0,30 m über OK Rohdecke bis OK Fußplatte gelten nicht als Kniestöcke und sind zulässig.

2. Stellplätze

Die nach der Stellplatzverordnung anzulegenden Stellplätze sind nachzuweisen. Dabei ist darauf zu achten, daß diese Stellplätze nicht durch Tore oder ähnliches abgeschlossen werden können. Vor Toren und anderen die Zufahrt behindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) erforderlich.

3. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen dürfen zur Straße hin nicht mehr als 1 m betragen. Mauern oder Maschendraht sind nicht zulässig. Die seitliche Einfriedigung kann in Maschendraht bis zur Höhe von 1,75 m erfolgen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Sockelhöhen werden auf max. 49 cm bezogen auf Oberkante Fußweg festgesetzt. Für das bestehende Wohnhaus ist die bestehende Sockelhöhe im Wege der Überleitung zulässig.

Begründung:

1. Allgemeines

1.1 Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobenheim-Roxheim weist das Gebiet zwischen Sandweg, Industriestraße und ehemaligen Nachtweidegraben als Wohngebiet aus.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war in diesem Bereich ein Schulsportgelände sowie eine 4-geschossige Geschößbebauung vorgesehen. Durch die eingetretene Entwicklung, insbesondere aber auch durch die bereits durchgeführten Bebauungsplanänderungen, wurde das Schulsportgelände überflüssig. Die geplanten mehrgeschossigen Gebäude sind in der im Bebauungsplan vorgesehenen Vielzahl und ihrer Anordnung dem heutigen Bedarf nicht mehr entsprechend. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern, wobei ein erster Teilabschnitt entlang des Sandweges umgehend verwirklicht werden soll. Die Ausweisung des Weges erfolgt, um zu den verbleibenden Grundstücken einen Zugang zu haben.

1.2 Der Bebauungsplan erfaßt eine Fläche von ca. 1 ha.

1.3 Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über die bereits bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Sandweg.

2. Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt großräumig inmitten vorhandener Bebauung ohne besondere natürliche Gegebenheiten und Funktionen; es wurde seither landwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme der im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Grünflächen, die mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, sind besondere Festsetzungen bzw. Planungsvorschriften für das zukünftige Baugebiet nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan nicht überbaubaren Flächen (Gartenflächen) werden eine Verbesserung der natürlichen Situation gegenüber der derzeitigen mit sich bringen.

Im Baugebiet entstehen der Gemeinde Bobenheim-Roxheim nicht mehr, da die Erschließung bereits durch den vorhandenen Sandweg gesichert ist.

Die Umwandlung des Baugebietes in eine Baulandumlegung gem. § 45 ff. BBauG erforderlich, es sei denn, die Ziele der Umwandlung durch die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zwischen den Eigentümern erreicht werden.

Bobenheim-Roxheim, den **24.06.1982**
Gemeindeverwaltung

(F ü g e n)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom **30.9.1981** beschlossen.

Dieses Beschlusses erfolgte am **23.10.1981**.

Die Verabschiedung des Bebauungsplanes gem. § 2a BBauG erfolgte mit Veröffentlichung vom **23.10.1981** im Amtsblatt der Gemeinde Bobenheim-Roxheim.

Der Gemeinderat wurde am **23.11.1981** um Stellungnahme gebeten.

Dazu am **10.03.1982**.

Der Entwurf am **10.03.1982**.

Die öffentliche Einsichtnahme am **03.06.1982**.

Die öffentliche Einsichtnahme erfolgte am **16.08.1982**.

Die öffentliche Einsichtnahme erfolgte am **14.07.1982**.

Bobenheim-Roxheim, den **16.08.1982**
Gemeindeverwaltung

(F ü g e n)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am **24.9.1982** in dieser Weise öffentlich bekanntgemacht.

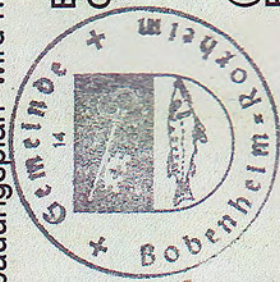
Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich.

Bobenheim-Roxheim, den **27.9.1982**
Gemeindeverwaltung

(F ü g e n)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 10 GemO-DVO ausgefertigt.

Bobenheim-Roxheim, den 10.07.1998
Gemeindeverwaltung



(Gräf)
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 17.07.1998 in ortsüblicher Weise im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 24.09.1982 in Kraft gesetzt; sie wird gem. § 12 BauGB einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 LBauO ab diesem Zeitpunkt rechtsverbindlich.

Bobenheim-Roxheim, den 17.07.1998
Gemeindeverwaltung



(Gräf)
Bürgermeister