

# I. Fertigung

## GEMEINDE BOBENHEIM - ROXHEIM

### ÄNDERUNGSPLAN IV ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN III "NÖRDLICH DER INDUSTRIESTRASSE"



#### A. Zeichenerklärung

- GEPLANTE HAUPTGEBÄUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG.
- BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE.
- BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG.
- GEMEINSCHAFTSGARAGE (MINDESTGRÖSSE 14.0 QM JE EINHEIT)
- GEMEINSCHAFTS-STELLPLÄTZE.
- GRENZE DES RÄUMLICHEN SELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES.
- BESTEHENDE BZW. NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN.
- AUFZUBEHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN.
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN.
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN.
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- SICHTWINKEL (MASSANGABE IN METERN)
- SPIELPLATZ
- WA
- O
- II, III
- IV, V
- OFFENE BAUWEISE
- GESCHLOSSENE BAUWEISE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- 20KV-LEITUNG MIT SICHERHEITSSTRIEFEN.
- UMFORMERSTATION
- GRZ 0.4
- GFZ 1,2
- GRUNDFLÄCHENZAHL } ALS HÖCHSTGRENZE UNTER BEACHTUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE



#### B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Sichtwinkel:**  
Im Bereich des Sichtwinkels ist die Errichtung von Bauwerken aller Art untersagt. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen, die jedoch eine Höhe von 1.00 m, gemessen von der Straßenkante, nicht überschreiten dürfen. Sichtbehindernde Anpflanzungen dürfen nicht vorgenommen werden.  
**Einfriedigungen:**  
Im Bereich der Reihenhäuser und der Wohnblocks sind keine Einfriedigungen vorgesehen bzw. zugelassen. Für die Einzelhäuser sind Einfriedigungen, bestehend aus einem Betonsockel bis zu 30 cm Höhe mit einem Zaun bis zu einer Gesamthöhe von 1.00 m vorgesehen.
2. **Dachneigungen:**  
Bei den Wohnblocks südlich der Breslauer Straße und westlich der Planstraße "A" werden Flachdächer zwingend vorgeschrieben. Im Bereich der zwingend II-geschoßigen Bauweise, d.h. entlang der Ringstraße, der Mörscher Straße, sowie der im Süden angrenzenden "öffentlichen Grünflächen" wird eine Dachneigung von 30° vorgeschrieben.  
Im übrigen Baugebiet ist eine Dachneigung von 30° vorgesehen, wobei eine Abweichung von + oder - 5° zulässig ist.
3. **Kniestöcke und Dachaufbauten:**  
Kniestöcke mit einer max. Höhe von 30 cm sind nur bei 1-geschoßigen Gebäuden in dem Bereich mit einer II-geschoßigen Bauweise als Höchstgrenze erlaubt.  
Im übrigen Bereich sind Kniestöcke grundsätzlich nicht erlaubt. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen über 15 cm, gemessen von OK. Geschosdecke bis OK. Puspflanze.
4. **Garagen und Stellplätze:**  
Alle Garagen sind an den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen in einer Mindestgröße von 14.0 qm zu errichten. Sie sind mindestens 5.50 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten. Der Raum zwischen Grundstücksgrenze und Garage ist als private Stellfläche auszubilden.
5. **Grundstücke:**  
Da die Grundstücke Pl.Nr. 1939, 373/100, 373/99, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970 und 1971 in Zuschnitt und Größe bereits vorhanden sind, werden die Abstandsflächen vor notwendigen Fenstern entgegen § 8 LBO. neu festgesetzt.
6. **Zuteilung von Garagen:**  
Die auf den Grundstücken, Pl.-Nr. 1965 und 1967 vorgesehenen Garagen werden den Wohnblocks auf den Pl.-Nr. 1970 u. 1971 zugewiesen.
7. **Grundstücksgrenzen:**  
Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 240 qm.

#### C. BEGRÜNDUNG

1. Der "Änderungsplan IV" zum Teilbebauungsplan "Nördlich der Industriestraße" berücksichtigt bereits die Festsetzungen des im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplanes.
2. Der Teilbebauungsplan III war bereits mit RB. vom 27. 7. 1967, Az. 421 - 521 - F/36/6 genehmigt.  
Der vorliegende Änderungsplan wurde erforderlich, da das s.Zt. von der Gemeinde Roxheim ausgewiesene Grundstück für ein neues Schulgebäude durch die Zusammenlegung der beiden Gemeinden Bobenheim und Roxheim zu einer Gesamtgemeinde nicht mehr erforderlich ist.  
Dieses Grundstück wird nun, infolge sehr starker Nachfrage nach Bauplätzen, für Wohngrundstücke erschlossen.
3. Bei Verwirklichung des Planes entsteht der Gemeinde ein Erschließungskostenanteil in Höhe von voraussichtlich DM .....  
Der Kostenanteil der Gemeinde ist in § 4 der Erschließungskosten-satzung vom 14. 12. 62 mit 10 % festgesetzt.
3. Die Größe des Planungsgebietes umfaßt ..... ha.



5. Zur Ordnung des Grund und Bodens ist die teilweise Umlage des Planungsgebietes erforderlich. Sollten die Eigentumsverhältnisse, die Form oder Größe der Grundstücke die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes erschweren oder unmöglich machen, werden nach Maßgabe der Notwendigkeit die Verfahrensarten des 4. und 5. Teiles des BBauG. in Anwendung gebracht.
6. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll sofort be...



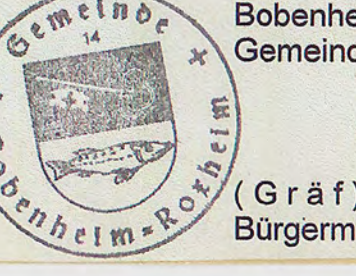
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von ... in seiner Sitzung am ... beschlossen.  
Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am ... angenommen.  
Dieser Plan lag in der Zeit vom ... bis einschl. ... (Wochentag), dem ... öffentlich aus, während dieser Zeit gingen ... Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am ... Beschluß gefasst hat.  
Die Besondereführer wurden mit Schreiben vom ... über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.  
Der Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG. (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Gemeinderat am ...



Genehmigungsvermerk:  
Bobenheim-Roxheim, den ... 2. Juli 1973  
Gemeindeverwaltung

Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 10 GemO-DVO ausgefertigt.  
Bobenheim-Roxheim, den 10.07.1998  
Gemeindeverwaltung  
(Gräfin)  
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 17.07.1998 in ortsüblicher Weise -im Amtsblatt- öffentlich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 10.08.1973 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  
(Gräfin)  
Bürgermeister