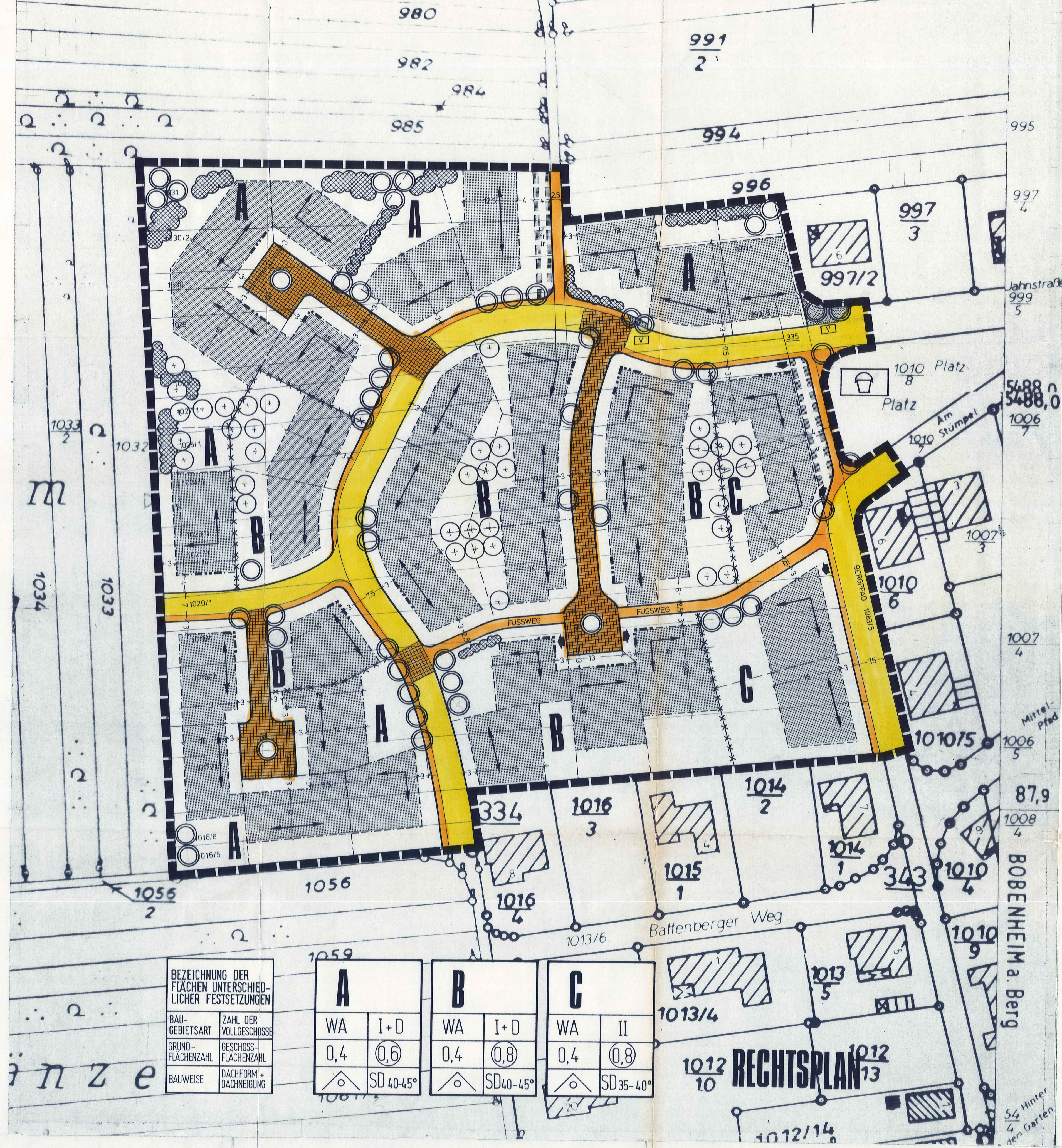
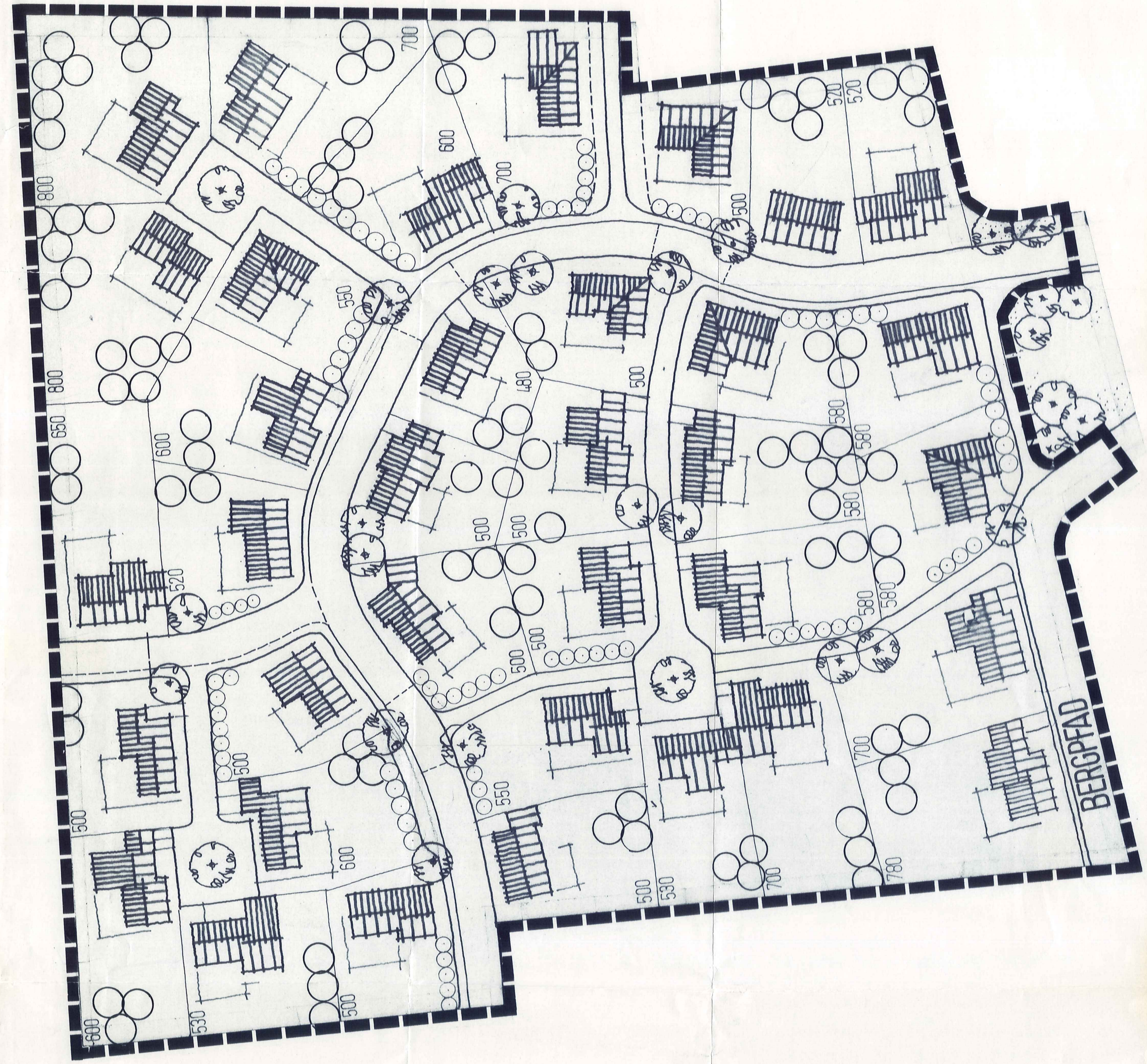


STÄDTEBAULICHER ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN 'AM BERGPfad' DER GEMEINDE BOBENHEIM AM BERG

BEBAUUNGSPLAN 'AM BERGPfad'

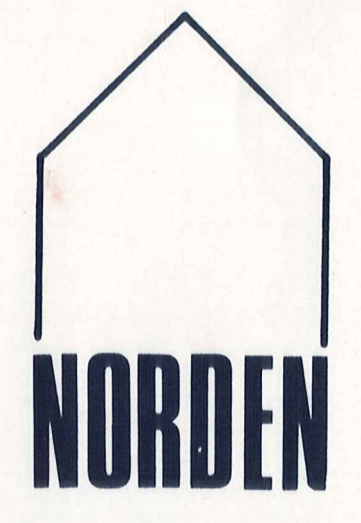
M. 1:500



LEGENDE

- BAUGEBIETSART:**
- WA Allgepeines Wohngebiet gem. § 4 BauIV0
 - I+D Ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss
 - II Zwei Vollgeschosse
 - GRZ Grundflächenzahl 0,4
 - GFZ Geschossflächenzahl z. B. 0,6
- Bauweise:**
- Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 S. 2 BauIV0
 - Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
 - Grenze der Flächen unterschiedlicher Festsetzungen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - SD_{35-40°} - SD_{40-45°} Nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig mit Angabe der zulässigen Dachneigung
 - Zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN:**
- Gehweg
 - Fahrbahn
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Strassen besonderer Zweckbestimmung befahrbare Spiel- und Wohnwege mit besonderer Verkehrsberuhigung der Gestaltung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Pflanzgebiet für Solitärgehölze als Einzelbäume oder Baumgruppen
 - Pflanzgebiet für Hecken und/ oder Buschgruppen
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (Obsthai)
 - Verkehrsgrünfläche
 - Kinderspielplatz (nachrichtliche Eintragung)
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

ANGABEN ZUM PLANGEBIET:
 GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS: ca. 2,2 ha
 ANZAHL DER PARZELLEN: 35
 GRUNDSTÜCKSGROSSEN: 500-800m²
 IM MITTEL: 560 m²



BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN		A		B		C	
BAUGEBIETSART	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	WA	I+D	WA	I+D	WA	II
GRUND-FLÄCHENZAHLE	GESCHOSSE-FLÄCHENZAHLE	0,4	0,6	0,4	0,8	0,4	0,8
BAUWEISE	DACHFORM + DACHNEIGUNG	SD _{40-45°}	SD _{40-45°}	SD _{40-45°}	SD _{40-45°}	SD _{35-40°}	SD _{35-40°}

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM BERGPfad" DER GEMEINDE BOBENHEIM AM BERG

(Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Bundesbaugesetz (BBauG) und Bauordnungsverordnung (BauIV0))

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gemäss § 4 BauIV0
 Zulässig sind:
 - Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen

1.5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauIV0 sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gartenhäuschen und/ oder Pergolen bis zu einer Grösse von maximal 12 m² zugelassen werden, sofern sie in massiver Bauweise ausgeführt werden, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Punkte 2 ff.) dieser Satzung entsprechen und sonstige nachbarschaftsrechtlichen Regelungen nicht entgegenstehen.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die in der Pflandarstellung als befahrbare Spiel- und Wohnwege bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte, fussgänger- und kinderfreundliche Verkehrsflächen zu gestalten.

1.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Strädern und Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

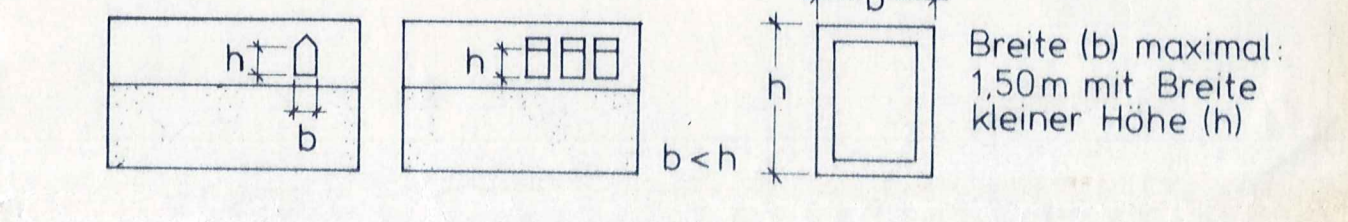
1.8.1 Pflanzgebiet für Bäume und Baumgruppen (Gehölze 1. Ordnung)

An den in der Pflandarstellung bezeichneten Stellen sind grosskronige einheimische (landschaftstypische) Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen (Pflanzangebot), zu pflegen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden: Ahorn, Linde, Platane, Kastanie, Eberesche. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen der BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzuchtform als Hochstämmle oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu pflanzen. Näheres ist der Pflanzliste im Kapitel 2 dieser textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die Höhe der Traufausbildung darf maximal 30 cm nicht überschreiten. Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden. Traufverschaltungen sind unzulässig.

2.1.5 Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten

Dachaufbauten (Dachgauben) bis zu der in nachfolgender Skizze dargestellten Grösse sind zulässig und erwünscht. Zur Gliederung der Dachfläche/Dachlandschaft ist eine Kombination aus mehreren einzelnen Dachaufbauten möglich.



2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauD)

2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und Instandzuhalten.

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind - soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschliessung benötigt werden - als Ziergärten anzulegen und Instandzuhalten.

2.3.2 Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbäume- und Straucharten zu verwenden. Sie sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am... beschlossen.

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG erfolgte am...

3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG erfolgte durch...

4. Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen am...

- (§ 4 Abs. 4 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Ausnahmsweise können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)
- Sonstige Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig

1.1.2 Mass der baulichen Nutzung
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:
Für die Bereiche "A" und "B"
 $Z = 1 + D$, d. h.: Ein Geschoss und ausgebautes Dach
Und für das mit "C" gekennzeichnete Gebiet:
 $Z = 11$, d. h. zwei Geschosse
Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäss § 16 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO höchstens betragen:
 $GRZ = 0,4$

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf in dem mit "A" bezeichneten Gebiet einen Wert von $GFZ = 0,6$ nicht übersteigen
In den mit "B" und "C" bezeichneten Gebieten beträgt die maximale Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG)
Die Bauweise wird für das gesamte Bebauungsplangebiet als offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BBAUG festgesetzt. In den mit "A" bis einschliesslich "C" bezeichneten Gebieten sind nur Einzelhäuser zulässig

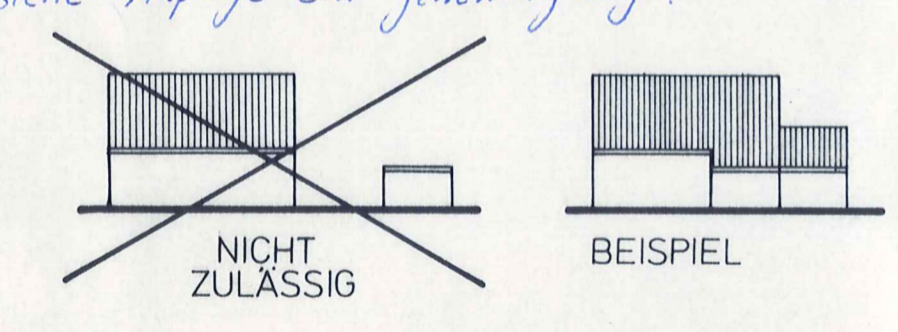
1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG)
1.3.1 Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäude-Längsachse
Ausnahmen und Abweichungen von diesen Festsetzungen sind insbesondere an den Baugebietsrändern (Übergang zur freien Landschaft) nicht zulässig.

1.3.2 Wichtige, aus stadtgestalterischen Gründen notwendige Bauflächen und Gebäudeversätze sind im Planeintrag mit Bau-Linien in Verbindung mit Baugrenzen dargestellt und festgesetzt.

1.4 Mindestgrösse von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAUG)
Die Mindestgrösse der Baugrundstücke beträgt 450 m^2

1.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAUG)

1.5.1 Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
Garagen sind in die bauliche Anlage durch Verlängerung der Dachfläche zu integrieren. Die einschreitenden Vorschriften des § 17 LBauO werden grundsätzlich aufgehoben
siehe Anlage zur Genehmigung!

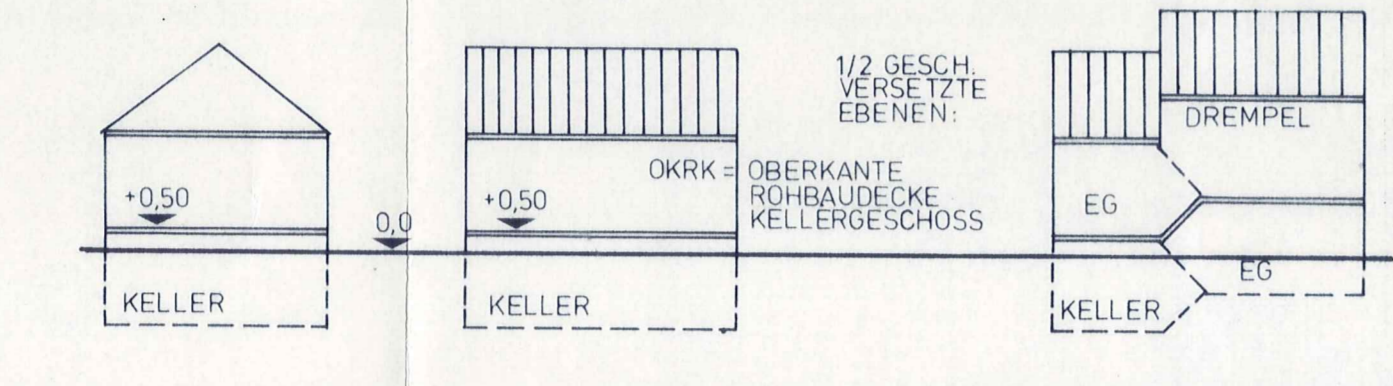


Hintereinander liegende Doppelgaragen sind nicht zulässig; die maximale Tiefe als Einzelgarage beträgt 6 m. Der Bau von Doppelgaragen in der Breite wird gestattet.

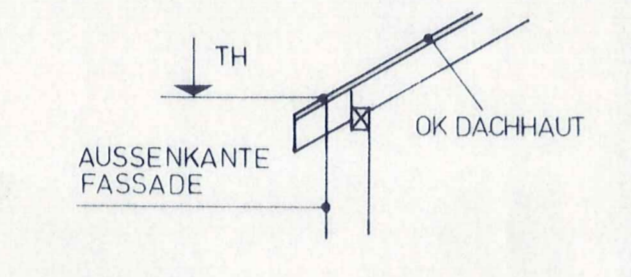
1.5.2 Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Vor Garagen ist mindestens ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen und von Einfriedungen freizuhalten.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBAUG)
Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,0 das der Oberkante des Strassenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche entspricht, als Bezugsmass herangezogen.

1.7.1 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellersgeschoss" darf eine Höhe von + 0,5 m nicht übersteigen. Ausnahmsweise kann in dem mit "A" gekennzeichnetem Gebiet die Oberkante der "Rohbaudecke Kellersgeschoss" auf max. + 0,80 m angehoben werden. Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig, sofern die Regelungen des Punktes 1.7.2 "Traufhöhen" erfüllt sind.



1.7.2 Festsetzung der maximalen Traufhöhen: Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen OK, Dachhaut und Aussenkante Fassade



- Für das mit "A" bezeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal $TH = 3,95 \text{ m}$ gemessen ab Niveau 0,0 nicht übersteigen. Aufgrund des sehr störenden Ortsrandes (Orts- und Landschaftsbild) sind in dem Bereich "A" Kniestöcke (Drempel) nicht zulässig
- Für das mit "B" gekennzeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal $TH = 3,75 \text{ m}$ gemessen ab Niveau 0,0 nicht übersteigen. Ausnahmen: Zulässig sind Kniestöcke (Drempel) von maximal 1,25 m Höhe, sofern sie sich nicht mehr als über 2/3 der Längsseite des Gebäudes (Gebäudefront) erstrecken und eine Traufhöhe von maximal $TH = 5,0 \text{ m}$ nicht übersteigen wird.

GRUNDRISS	QUERSCHNITT	SYSTEMSKIZZEN	ANSICHT

- Für das mit "C" bezeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal $TH = 6,70 \text{ m}$ gemessen ab Niveau 0,0 nicht übersteigen. Kniestöcke (Drempel) sind nicht zulässig.

1.7.3 Festsetzung der maximalen Firshöhe
Die maximal zulässige Firshöhe für die Bereiche "A" und "B" beträgt $FH = 11,00 \text{ m}$ und für das mit "C" gekennzeichnete Gebiet $FH = 12,00 \text{ m}$.

1.8.2 Pflanzgebote für Hecken, Buschgruppen und flächenhafte Anpflanzungen.

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen, insbesondere zur Eingrünung des Ortsrandes und entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind heimische Hecken- oder strauchartige Gehölze zu pflanzen.

Vorgeschlagene Arten: Schlehen, Hainbuchen, Haselnuss und Mandelbaum.

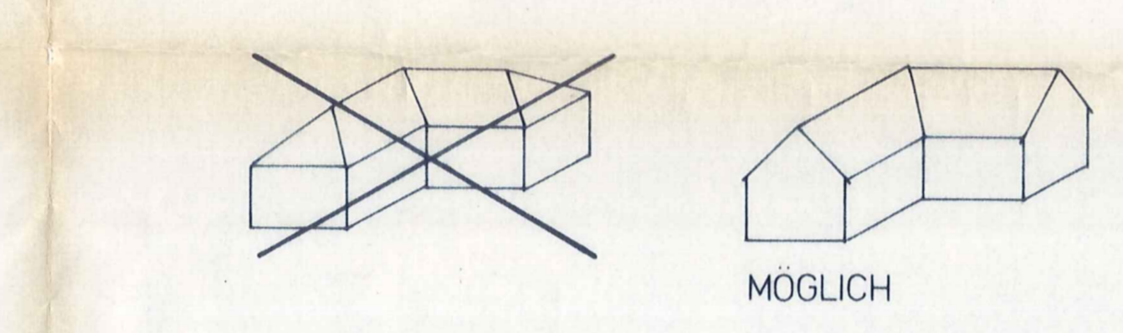
1.8.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen

Die in dem Bebauungsplangebiet befindlichen Bäume (Obsthalme) sind in den Gartenbereichen zu erhalten und zu pflegen. Baumfällungen sind nur durch Baumassnahmen bedingte Erfordernisse zulässig und sind auf ein erforderliches Mindestmass zu beschränken. Insbesondere sind die von der Baumassnahme nicht unmittelbar betroffenen Bäume auch während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmassnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 124 LBauO in Verbindung mit § 1 der 8. LVO zur Durchführung der LBauO)

2.1 Dachgestaltung
2.1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig. Walmdächer sind unzulässig. Ausnahmsweise ist der Krüppelwalm zulässig.



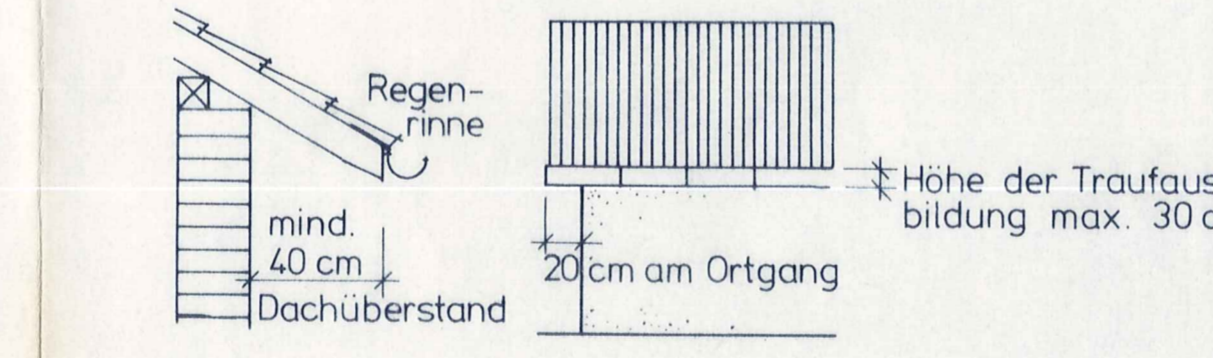
Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus der Plandarstellung. Vorherrschend sind zum öffentlichen Strassenraum traufständige Satteldächer.

Flächdächer sind grundsätzlich unzulässig. Diese Festsetzung gilt auch für untergeordnete Bauteile sowie Garagen.

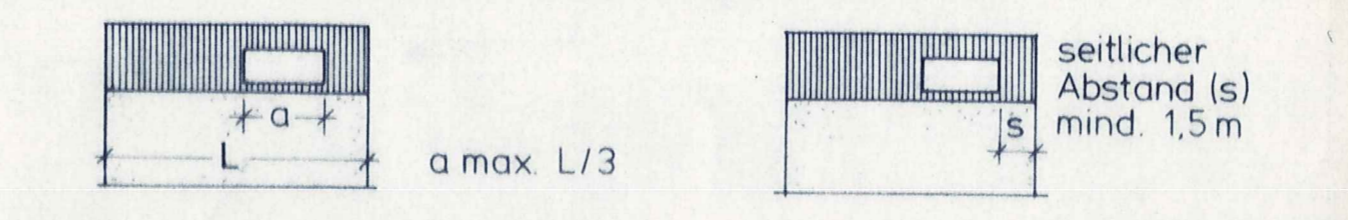
2.1.2 Dachneigung
Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen $40 - 45^\circ$ (alte Teilung) festgesetzt. Für das Gebiet "C" wird die zulässige Dachneigung bei 2-geschossiger Bauweise auf einen Bereich zwischen $35 - 40^\circ$ festgesetzt.

2.1.3 Dacheindeckung
Zulässig sind nur rottonige Ziegel als Dacheindeckung. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.

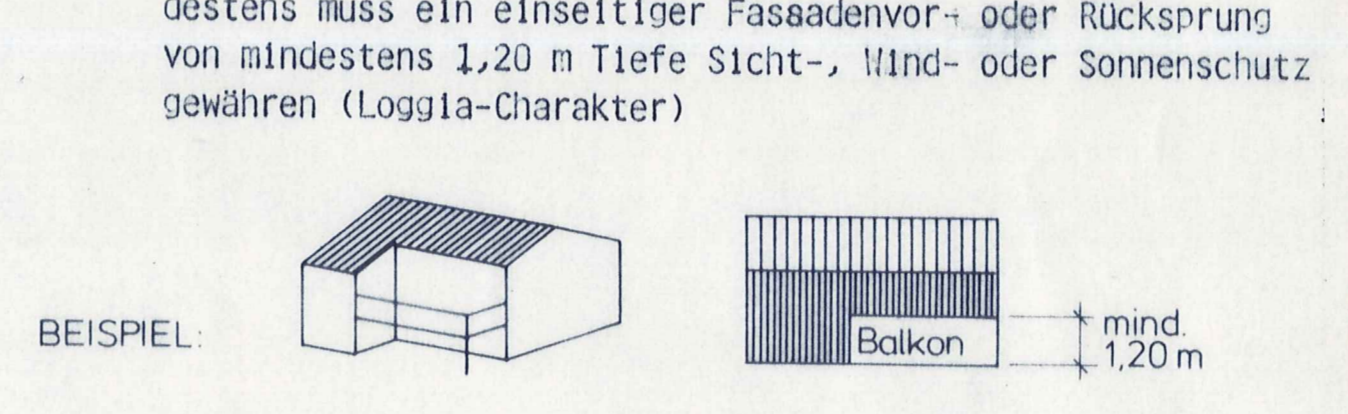
2.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung
Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortsgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.



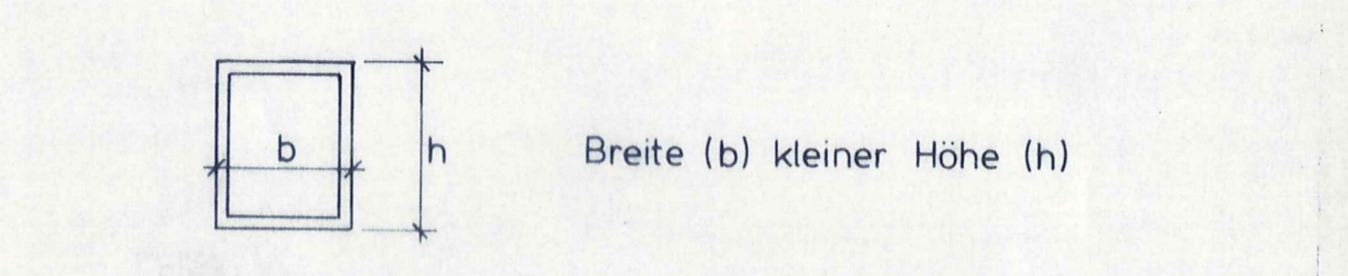
- Auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite sind Dacheinschnitte und/oder Dachaufbauten bis zu einer Grösse von 1/3 der Länge des Daches zulässig.



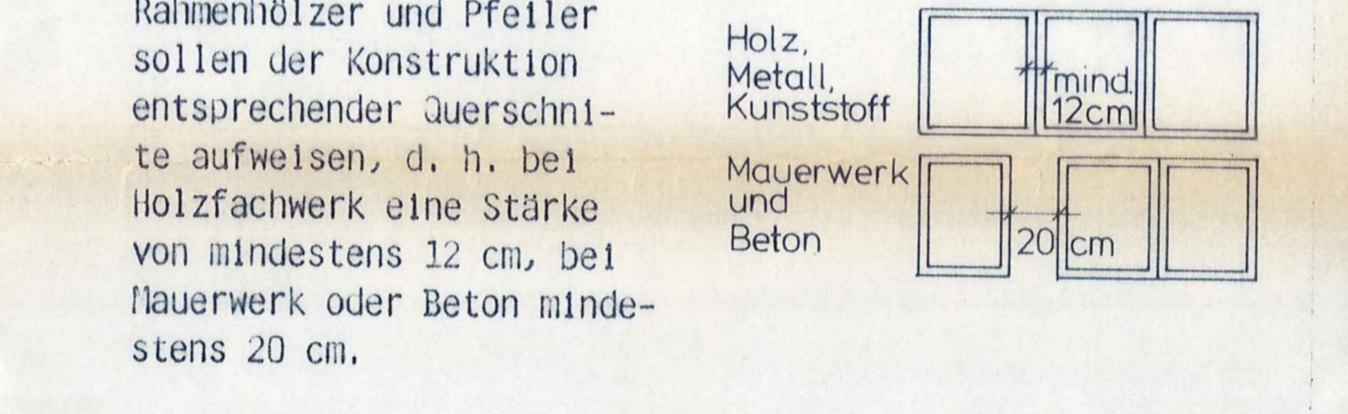
2.2 Fassadengestaltung der baulichen Anlagen
2.2.1 Nach drei Seiten offene Balkone sind nicht gestattet. Mindestens muss ein einseitiger Fassadenvor- oder Rücksprung von mindestens 1,20 m Tiefe Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz gewähren (Loggia-Charakter)



2.2.2 Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum
Zum öffentlichen Strassenraum sind Fensteröffnungen so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen, d. h. dass sich ein Fenstermass ergibt:



Breitere Fensteröffnungen sind möglich, doch sind sie durch Rahmenholzer oder Pfeiler vertikal so zu gliedern, dass stehende Fensterformate entstehen.



Rahmenholzer und Pfeiler sollen der Konstruktion entsprechender Querschnitte aufweisen, d. h. bei Holzfachwerk eine Stärke von mindestens 12 cm, bei Mauerwerk oder Beton mindestens 20 cm.

- Fensterformate sowie Türen und Tor mit metallischglänzender Oberfläche sind nicht zulässig

- Möglich sind Holz, Kunststoff, dunkel eloxiertes Leichtmetall

2.2.3 Folgende Materialien sind für Aussenwände unzulässig:
- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z. B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten. Für Gebäudesockel oder als Gliederungselement sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengrösse jedoch nicht kleiner ist, als das DIN Format eines NF-Ziegels
- Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallaussenwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Marmor- oder Kunststeinplatten
- Sichtmauerwerk aus hellen Materialien
- Glasbausteine in Fenstern zum öffentlichen Strassenraum

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:
- Putz als Glatzputz oder Kellenwurf, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien

2.2.4 Farbgestaltung der Fassaden
Die Verwendung greller (einschliesslich rein weisser) Fassadenfarbe ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen

Bäume 1. und 2. Ordnung
Spitzahorn (Acer platanoides), Traubeneiche (Quercus petraea) Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre) Eberesche (Sobus aucuparia), Mehlsbeere (Sorbus aria), Baumhasel (Corylus colurna), Linde (Tilia euchlora) Kastanie verschiedene Arten, Kirsche verschiedene Arten.

Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:
Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana) Hartriegel (Cornus sanguinea), Flleder verschiedene Arten (Syringa spez.), Liguster (Ligustrum vulgare), Feisenbirne (Amelanchier ovalis), Mandelbaum verschiedene Arten, Schlehen verschiedene Arten

Sauerdorn Immergrün (Berberis juliana) Eibe Immergrün (Taxus baccata) Weidenblättrige Felsenmispel Immergrün (Cotoneaster salicifolius floccosus)

2.3.3 Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und ab-zupflanzen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO) (z. B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung)

2.3.4 Auf der dem öffentlichen Strassenraum zugewandten Seite (Vorgartenfläche) sind Abrabungen unzulässig. Ausnahmen bilden lediglich Abrabungen im Zufahrtbereich von tieferliegenden Garagen (Kellersgaragen). Auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite sind Abrabungen nur bis zu einer Tiefe von 1,20 m zulässig.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m gemessen ab Oberkante Strassenbelag - möglich

2.4 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Einfriedungen und Abgrenzungen sind nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit einem beidseitig eingewachsenen Knotengeflecht (Flaschendraht) zulässig.

Einfriedungen und Abgrenzungen von Vorgärten zum öffentlichen Strassenraum dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutze von Einsehbarkeit, Wind usw. mit höheren Hecken abgegrenzt werden.

Ausnahmsweise können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Naturstein - oder verputzt - als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 1,90 m und eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreiten.

- Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBAUG am ...
- Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom ... bis ... aus.
- Während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ... gem. § 2a Abs. 6 BBAUG geprüft.
- Aufgrund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256, ber. S. 3617) und der §§ 123 und 124 in der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl S. 53) und des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl S. 419) hat der Gemeinderat am ... den Bebauungsplan BOBENHEIM am Berg "AM BERGPfad" als Sitzung beschlossen.
- Gemeinde BOBENHEIM am Berg, den ...
- Der Bürgermeister
- Genehmigungsvermerk (§ 11 BBAUG)
- Die Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBAUG erfolgte in ortsüblicher Weise am ...
- (Dienststempel) Der Bürgermeister

GEMEINDE / STADT:
BOBENHEIM AM BERG

PLANBEZEICHNUNG:
BEBAUUNGSPLAN "AM BERGPfad"

MASSTAB:
1:500

AMTSPLAN

FERTIGUNG
GEGENHIGIGT
06. Dez. 1981
Mit Verf. vom ... Az.: 610-13/.../...
Bad Dürkheim, den 06. Dez. 1981
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
i.V.
Bausachd.
(Kreisfachredaktor)

GEZEICHNET	ME / KO
DATUM	MÄRZ 1981
ÄNDERUNG	DATUM IND.

ARU-PLAN
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STÄDTERAUM- UND UMWELTPLANUNG GDBR.
BACHTLER BENDER MECKLER
WISSENSCHAFTLICHE UND KUNSTLERISCHE BERATUNG
DR. ING. DENNHARDT
PROF. DIPL.-ING. WUST
6750 KAISERSLAUTERN
RICHARD-WAGNER-STR. 67
TELEFON 0631/61036/37