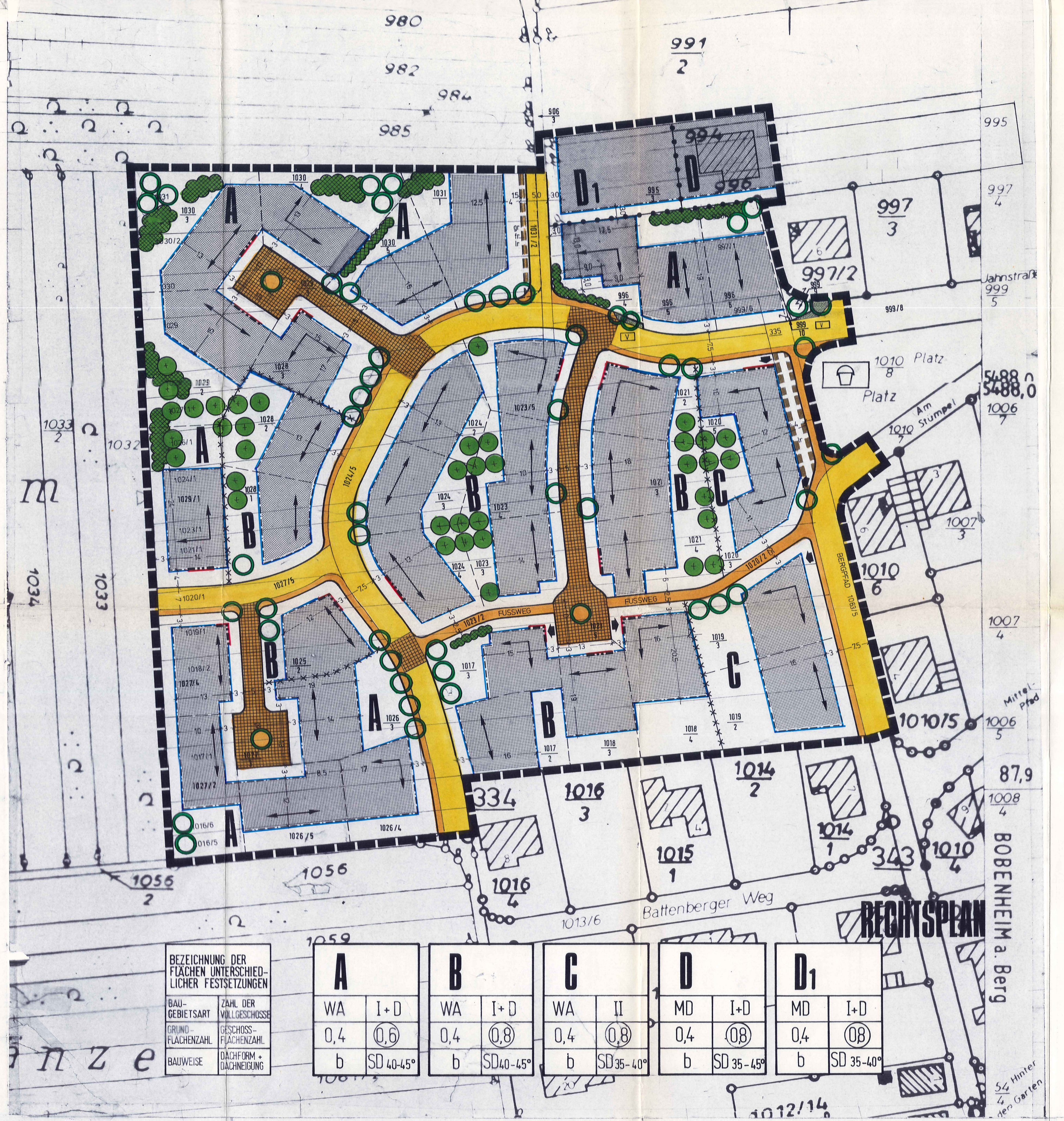
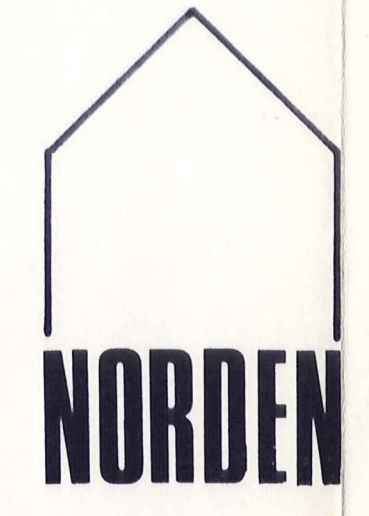


ANGABEN ZUM PLANGEBIET:
 GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS ca. 23 ha
 ANZAHL DER PARZELLEN 36
 GRUNDSTÜCKSGRÖßEN 500-800m²
 IM MITTEL: 560 m²



BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN		A		B		C		D		D1	
BAU- GEBIETSART	ZAHL DER WILDLGESCHOSSE	WA	I+D	WA	I+D	WA	II	MD	I+D	MD	I+D
GRUND- FLÄCHENZAHL	GESCHOSS- FLÄCHENZAHL	0,4	0,6	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
BAUWEISE	DACHFORM + DACHNEIGUNG	b	SD 40-45°	b	SD 40-45°	b	SD 35-40°	b	SD 35-45°	b	SD 35-40°

LEGENDE

- Baugebetsort**
- MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse**
- I+D Ein Vollgeschoss und ein ausgebauter Dachgeschoss
 - II Zwei Vollgeschosse
- GRZ** Grundflächenzahl z. B. 0,4
- GFZ** Geschossflächenzahl z. B. 0,6
- Bauweise:**
- Besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
 - Besondere Bauweise nur Einzelsüser zulässig
- SD 35-40°** Grenze der Flächen unterschiedlicher Festsetzungen
- SD 40-45°** Grenze der Flächen unterschiedlicher Nutzung
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Nur Satteldächer oder als Satteldächer zusammengesetzte Dächer zulässig mit Angabe der zulässigen Dachneigung
- Zwingende Festsetzung der Hauptfirst- richtung
- Baugrenze
- Baulinie
- überbaubare Grundstücksfläche
- Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN:**
- Gehweg
 - Fahrbahn
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßen besonderer Zweckbestimmung befahrbare Spiel- und Ruhezone mit besonderer Verkehrsberuhigender Gestaltung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Pflanzgebiet für Solitärgehölze als Einzelbäume oder Baumgruppen
 - Pflanzgebiet für Becken und/oder Buschgruppen
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (Gastheim)
 - Verkehrsfläche
 - Kinderspielplatz (nachrichtliche Eintragung)
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - Bestehende Gebäude

Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen sind auf die Bereiche "A" und "B" beschränkt (§ 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

DORFGEBIET (MD) gemäss § 5 BauNVO "D" und "D"

Im Bereich "D1" sind nur Nebenanlagen und landwirtschaftliche Betriebsanlagen zulässig.

1.1.2 Mass der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Für die Bereiche "A", "B", "D" und "D1"
 $Z = 1 + ID$, d. h.: Ein Geschoss und ausgebautes Dach

Und für das mit "C" gekennzeichnete Gebiet:
 $Z = II$, d. h. zwei Geschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäss § 16 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO höchstens betragen:

$GRZ = 0,4$

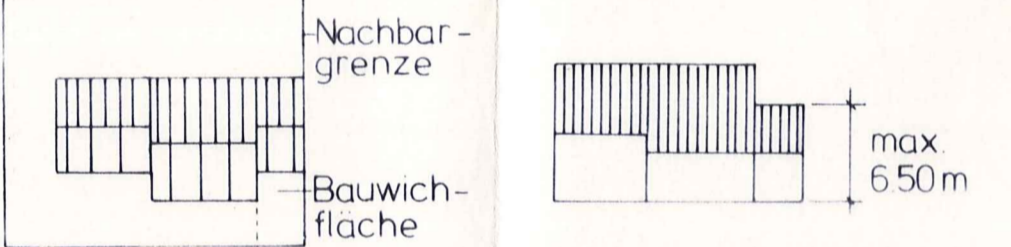
Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf in dem mit "A" bezeichneten Gebiet einen Wert von $GFZ = 0,6$ nicht übersteigen

In den mit "B", "C", "D" und "D1" 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 besondere Bauweise gemäss § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In den mit "A" bis einschliesslich "D1" bezeichneten Gebieten sind nur Einzelhäuser zulässig

In der besonderen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig, wobei innerhalb einer seitlichen Bauwischfläche eine Garage so in die Dachfläche des Hauptgebäudes integriert werden kann, dass auf der Nachbargrenze eine maximale Gebäuhöhe von 6,50 m nicht überschritten werden darf.



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 Gebäudelängsachse

Ausnahmen und Abweichungen von diesen Festsetzungen sind insbesondere an den Baugleitsträndern (Übergang zur freien Landschaft) nicht zulässig.

1.3.2 Wichtige, aus stadtgestalterischen Gründen notwendige Baufluchten und Gebäudeversätze sind im Planeintrag mit Baulinien in Verbindung mit Baugrenzen dargestellt und festgesetzt.

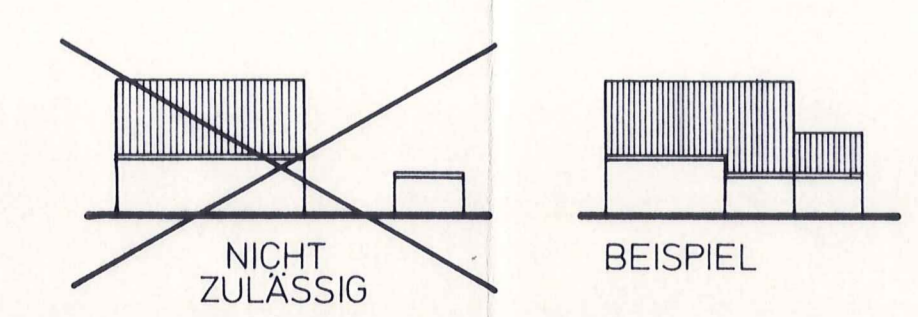
1.4 Mindestgrösse von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Die Mindestgrösse der Baugrundstücke beträgt 450 qm²

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.



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

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

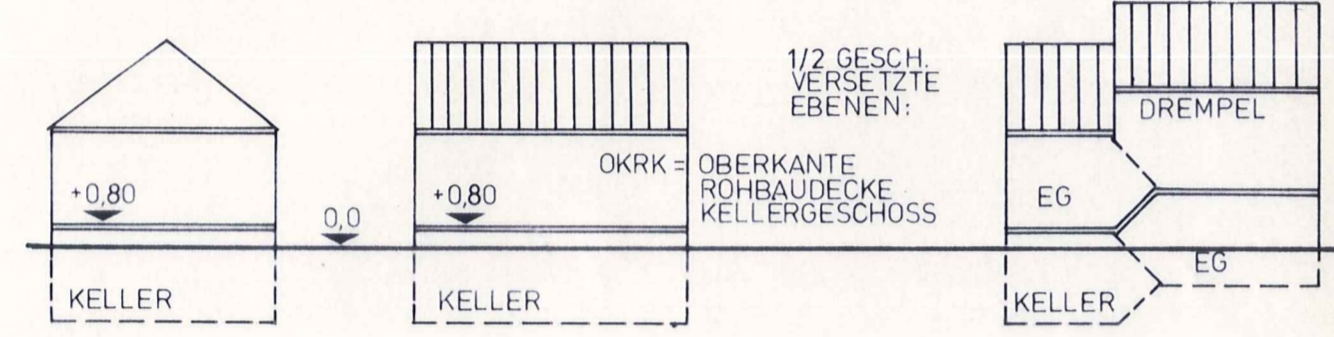
Die in der Plandarstellung als befahrbare Spiel- und Fusswege bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte, fussgänger- und kinderfreundliche Verkehrsflächen zu gestalten.

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 (Endausbau) oder am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche entspricht, als Bezugsmass herangezogen.

1.7.1 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoss" darf eine Höhe von +0,8 m nicht übersteigen.

— 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 die mit "A", "D" und "D1" bezeichneten Gebiete darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal $TH = 3,95$ m gemessen ab Niveau 0,0 nicht übersteigen. Aufgrund des sehr störempfindlichen 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 $TH = 3,95$ 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 $TH = 5,20$ m nicht übersteigen wird.

GRUNDRISS	QUERSCHNITT	SYSTEMSKIZZEN	ANSICHT

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

1.7.3 Festsetzung der maximalen Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe für die Bereiche "A", "B", "D" und "D1" beträgt $FH = 11,00$ m und für das mit "C" gekennzeichnete Gebiet $FH = 12,00$ m.

baumassnahmen) in der Anzeigenschrift als hochstammige oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu pflanzen. Höhenres ist der Pflanzliste im Kapitel 2 dieser textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

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.

Vorgeschlagen werden: Schlehen, Hainbuchen, Haselnuss und Mandelbaum.

1.8.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen

Die im Bebauungsplangebiet befindlichen Bäume (Obsthalne) 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.

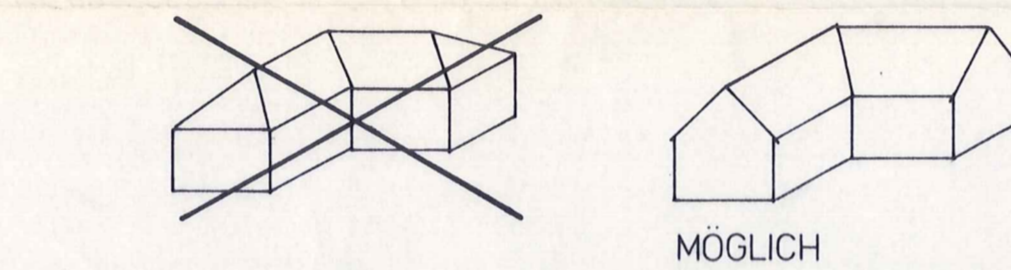
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 12 BBauO 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.

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

2.1.2 Dachneigung

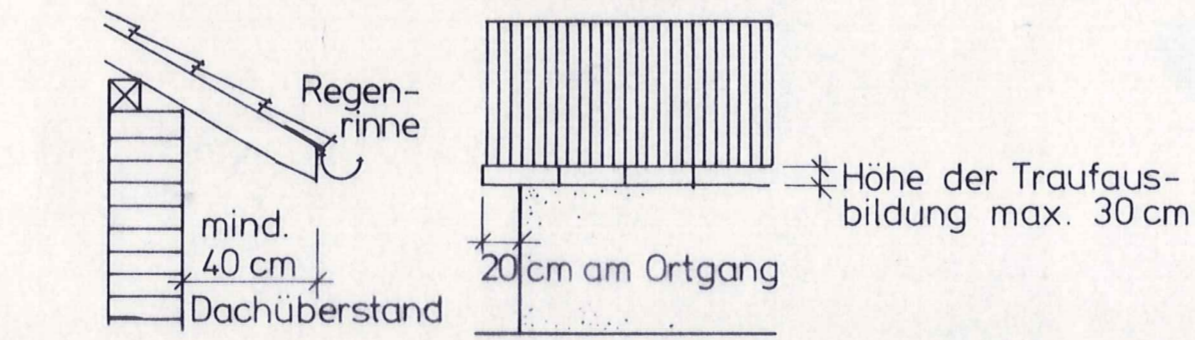
Die Dachneigung ist in den Bereichen "A" und "B" zwischen 40 - 45° (alte Teilung) festgesetzt. Für das Gebiet "C" wird die zulässige Dachneigung bei 2-geschossiger Bauweise auf einen Bereich zwischen 35 - 40° festgesetzt. Im Bereich "D1" wird die Dachneigung ebenfalls zwischen 35 - 40° festgesetzt. Im Bereich "D" wird die Dachneigung auf 35 - 45° festgesetzt.

2.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rottonige Ziegel als Dacheindeckung.

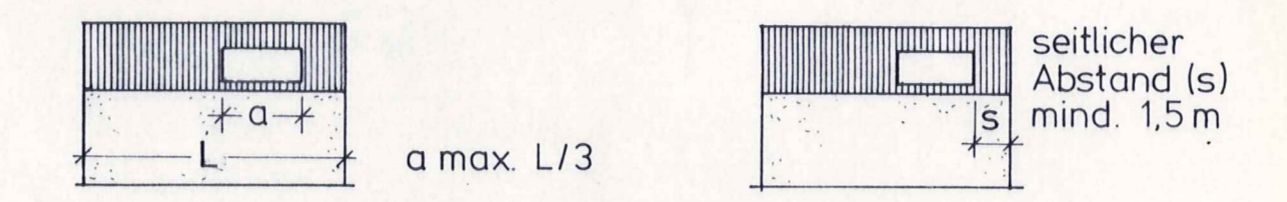
2.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

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



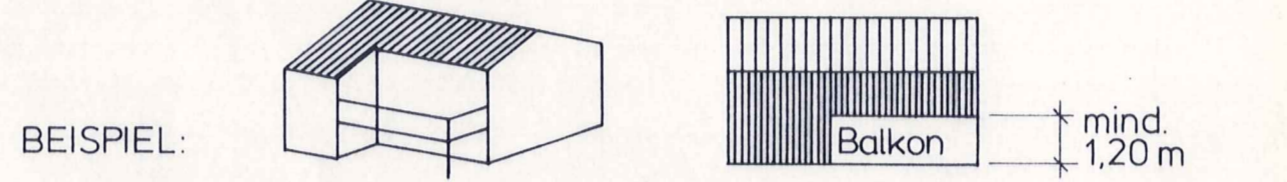
2.1.2 Aus landschaftsprägenden Gründen sind vorliegenden ortstypische Laubbäume- und Straucharten zu verwenden. Sie sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

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



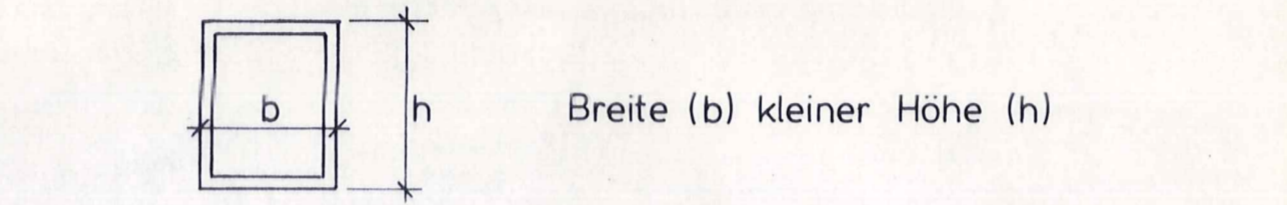
2.2 Fassadengestaltung der baulichen Anlagen

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)

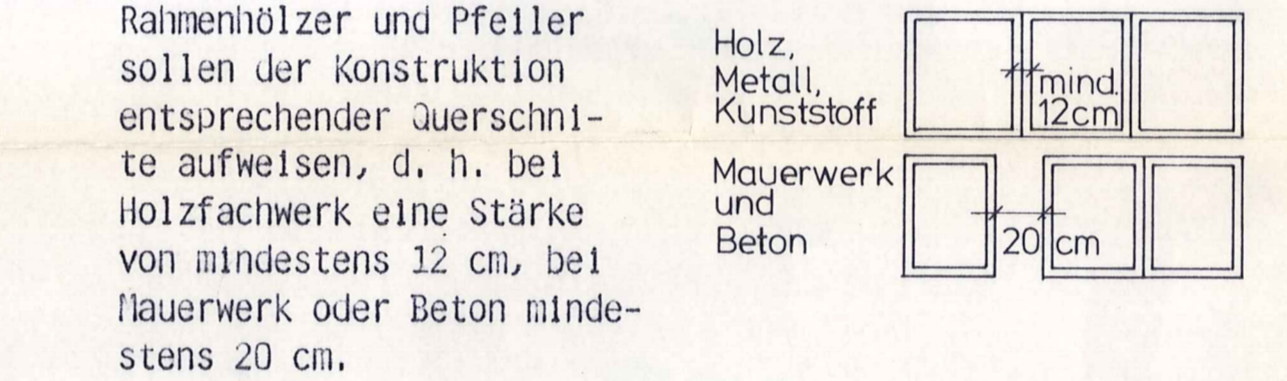


2.2.2 Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum

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



Breitere Fensteröffnungen sind möglich, doch sind sie durch Rahmenhölzer und Pfeiler so zu gliedern, dass stehende Fensterformate entstehen.



- Fensterelemente 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 Metallausenwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Marmor- oder Kunststeinplatten
- Sichtmauerwerk aus hellen Materialien
- Glasbausteine in Fenstern zum öffentlichen Strassenraum

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

- Putz als Glattputz 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

2.2.4 Aus landschaftsprägenden Gründen sind vorliegenden ortstypische Laubbäume- und Straucharten zu verwenden. Sie sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

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

Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:

- Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartflieder (Cornus sanguinea), Flieder verschiedene Arten (Syringa spez.), Liguster (Ligustrum vulgare), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Mandelbaum verschiedene Arten, Schlehan verschiedene Arten

Sauerdorn Immergrün (Berberis juliana) Eibe Immergrün (Taxus baccata)

2.3.3 Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten so zu integrieren und abzuräumen, 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 Zufahrtsbereich von tieferliegenden Garagen (Kellergaragen). 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 (Maschendraht) 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.

4. Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen am... 17. Dez. 1985

5. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG am... 17. Feb. 1985

6. Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom... 15.2.1985 bis... 19.4.1985 aus.

7. Während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am... 1. Juli 1985 gem. § 2a Abs. 6 BBauG geprüft.

8. 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... 17.12.1985 den Bebauungsplan BOBENHEIM am Berg "AM BERGPFAD" als Satzung beschlossen.

BOBENHEIM am Berg... den



9. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBauG)

10. Die Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG erfolgte in ortsüblicher Weise am

(Dienststempel) Der Bürgermeister

GEMEINDE / STADT:

BOBENHEIM AM BERG

PLANBEZEICHNUNG:

I. ÄNDERUNG ZUM GENEHMIGTEN

BEBAUUNGSPLAN "AM BERGPFAD"



MASSTAB: 1:500 Amtsplan

GEZEICHNET	ME / JU
DATUM	SEPT. 84
ÄNDERUNG	DATUM IND.
	DEZ. 84 JU
	AUG. 85 JU

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

