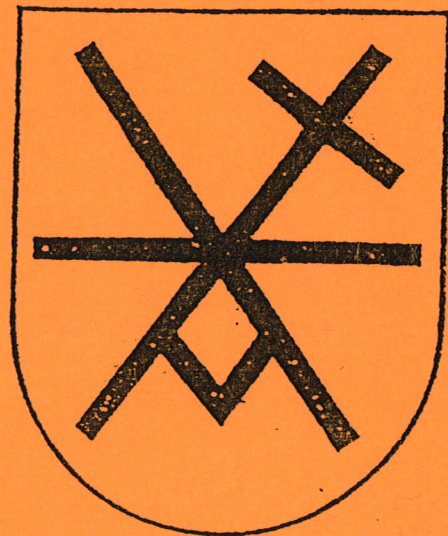


ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 15. Aug. 1997  
AZ.: 610-13/23/Bob-14/Ei-Re

Seite 1 von 18 Seiten

BEBAUUNGSPLAN  
**BERGPFAD ÄND.II**  
DER ORTSGEMEINDE  
**BOBENHEIM AM BERG**



Planung:  
VG Freinsheim, Abt. 4  
i.A. Dipl.-Ing. (FH) Thomas Bayer  
Datum:

gez. Jan 97-By

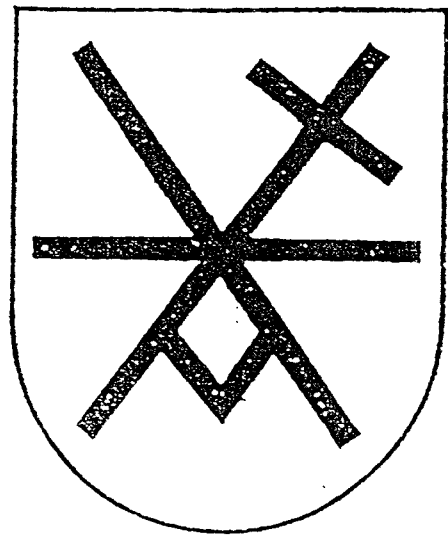
geä.:

BEBAUUNGSPLAN

**BERGPFAD ÄND.II**

DER ORTSGEMEINDE

**BOBENHEIM AM BERG**



Planung:  
VG Freinsheim, Abt. 4  
i.A. Dipl.Ing. (FH) Thomas Bayer  
Datum:

gez. Jan 97-By  
geä.:

# Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“

Inhaltsverzeichnis:

## 1.0 Begründung zum Bebauungsplan

## 2.0 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## 3.0 Textliche Festsetzungen

### 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1.3 Bauweise
- 3.1.4 Anzahl der Wohnungen
- 3.1.5 Stellung der baulichen Anlagen
- 3.1.6 Mindestgröße von Baugrundstücken
- 3.1.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 3.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 3.1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 3.1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken

### 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung
- 3.2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

## 4.0 Verfahrensdaten

## **Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“**

### **1.0. Begründung zum Bebauungsplan gem. §9 Abs.8 BauGB**

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortes und grenzt an zwei Seiten des Ortes unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Das Neubaugebiet stellt von der Anlage und Konzeption eine Ortsabrundung dar und schließt die Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde Bobenheim am Berg in diese Richtung auf Dauer ab.

Die Erweiterung der Ortsgemeinde Bobenheim am Berg im Bereich „Am Bergpfad“ dient zur Deckung des Eigenbedarfs an Siedlungsfläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bergpfad“ umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Zielvorstellung und weist dementsprechend das Gebiet „Am Bergpfad“ als allgemeines Wohngebiet, gem. §4 BauNVO, aus.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Weiterführung der Jahnstrasse, die in geschwungenem Bogen im Süden auf die Friedhofstrasse trifft. Die Art der hierarchisch aufgebauten Erschließung begünstigt eine verkehrsberuhigte Gestaltung und läßt gleichzeitig eine Reduzierung der Strassenbreite zu, da die fußläufige Anbindung innergebietlich und nach außen sowohl über Fußwege als auch Wohn- und Spielstrassen erfolgt. Durch die geschwungene Linienführung soll schon von der Strassenanlage her eine Verkehrsberuhigung, vor allem aber eine dem Wohngebiet angemessene Geschwindigkeitsreduzierung des Fahrverkehrs erreicht werden. Diese so gebildete Haupteerschließungsschleife wird durch kurze Stichstrassen mit Wendeplätzen ergänzt, die als befahrbare Wohn- und Spielstrassen gestaltet und ausgebaut werden.

Der Bebauungsplan sieht für die Ortsrandbebauung eingeschobige Häuser mit ausgebautem Dach vor, die zur Landschaft hin traufständig angeordnet sind, um so in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen einen gestalteten, geschlossenen Ortsrand zu erreichen. Im Kernbereich, an der Nahtstelle zu den bestehenden Wohngebieten, sind zum öffentlichen Strassenraum traufständig stehende zweigeschoßige Gebäude möglich. Um einen dörflichen Charakter zu erreichen, sieht der Bebauungsplan nur Einzelhäuser vor, die in lockerer Anordnung dem Strassenverlauf folgen und so eine abwechslungsreiche individuelle Gestaltung ermöglichen. Um die Wendeplätze am Ende der Wohnwege wurden die Gebäude so angeordnet, daß Nachbarschaftsgruppen entstehen die einem Wohnen in der Gemeinschaft am Besten dienen. Die für das Gebiet getroffenen Gestaltungsfestsetzungen über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen sind abgeleitet aus der regionaltypischen Bautradition, wie sie entlang des Haardtrandes vorzufinden ist. Sie soll dazu beitragen, die Bandbreite eines gemeinsamen Gestaltungskonsens zu erreichen.

## **Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“**

Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Grundstücken vorzusehen. Der Spielplatzbedarf des Baugebietes selbst und der angrenzenden Baugebiete ist durch einen bereits bestehenden Spielplatz im Osten gedeckt. Das gefahrlose Erreichen dieses Kinderspielplatzes wird durch einen Fußweg gewährleistet. Als Spielflächen in unmittelbarer Wohnungsnähe stehen im Baugebiet selbst Wohn- und Spielstrassen zur Verfügung.

Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sind insbesondere entlang der Erschließungsstrassen Pflanzbindungen mit großkronigen einheimischen Laubbäumen vorgesehen, die so angeordnet sind, daß sie eine Lenkungkraft im Strassenraum übernehmen. Besonderes Augenmerk wurde auf eine Eingrünung des Ortsrandes gelegt. Hier sind insbesondere flächenhafte Grünelemente in Verbindung mit großkronigen Bäumen vorgesehen. Im Baugebiet selbst wurde besonderen Wert auf die weitmögliche Erhaltung bestehender Obstbäume gelegt. Diese sind auch während der Bauzeit zu schützen, zu erhalten und zu pflegen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität erfolgt über das auszubauende örtliche Versorgungsnetz.

Die Bodenordnung erfolgt auf der Grundlage einer freiwilligen Umlegung.

Zu den Änderungen im Bebauungsplanverfahren „Bergpfad Änderung I“ aus dem Jahr 1985

Im Nordosten des Plangebietes wird der Geltungsbereich des damaligen B-planes „Bergpfad“ um eine Bebauungstiefe erweitert. Die Erschließung dieses Bauplatzes erfolgt über eine Verlängerung der an dieser Stelle befindlichen Wegeanbindung. Hierzu wird dieser im Norden des Gebietes liegende Weg mit einer nutzbaren Breite von 2,50m auf 5,00m verbreitert.

Die Erweiterung des Plangebietes wird als Dorfgebiet (MD), zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle, ausgewiesen.

Aufgrund den topographischen Gegebenheiten wird die Festsetzung Nr. 1.1.9 dahingehend geändert, daß die Höhe der Oberkante Rohbaudecke (OKR) Kellergeschoß im Gesamtgebiet auf 0,80m festgesetzt wird.

**Zu den Änderungen im Bebauungsplanverfahren „Bergpfad Änderung II“**

Zur heutigen Zeit muß festgehalten werden, daß die Entwicklung der nordöstlichen Fläche des Plangebietes zu einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle als gescheitert angesehen werden kann.

Der damalige Eigentümer hat das Grundstück, mit einem östlich gelegenen Wohnhaus, veräußert. Der jetzige Grundstücksbesitzer hat die Absicht den westlichen Teil des Grundstücks zur Bebauung mit einem zweiten Wohnhaus zu nutzen.

## Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“

Diese geplante Bebauung entspricht nicht den Grundzügen der Planung des Bebauungsplanes „Bergpfad Änderung I“. Auf der Beurteilungsgrundlage des §31 BauGB kann keine Befreiung ausgesprochen werden. Sollte das geplante Vorhaben realisiert werden können muß der rechtskräftige Bebauungsplan „Bergpfad Änderung I“ geändert werden.

Städtebaulich betrachtet stellt die geplante Bebauung des westlichen Teils des Grundstückes Fl.Nr. 995/3 mit einem Wohnhaus und die dadurch resultierende Ausweisung zum Wohngebiet eine Verbesserung der Wohnqualität dieses Bereiches des B-planes dar.

Die geplante Wohnbebauung passt sich in der Art der Nutzung dem Bestand an, die Nachbarbebauung muß keine Emissionsbelastung einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle hinnehmen. Insofern ist ein öffentliches Interesse an der Änderung des B-planes vorhanden.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden dem Bestand des Baugebietes angepasst. Auf die Ausweisung einer festgelegten Firstrichtung wird aus Gründen der Konzeption des Gebäudes als Einfam.haus verzichtet.

Die Erstellung eines Landespflegerischen Planungsbeitrages ist nicht erforderlich, da durch die geplante Bebauung kein Eingriff in Natur und Landschaftshaushalt erfolgt. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist bereits im rechtskräftigen B-plan „Bergpfad Änderung I“ mit einer überbaubaren Fläche belegt.

Diese ausgewiesene überbaubare Fläche wird in der Änderung des B-planes sogar verringert.

Die Belange der Wasserwirtschaft sind durch die Änderung nicht berührt, da keine Erweiterung des Plangebietes oder der überbaubaren Fläche stattfindet.

Aus diesen Gründen hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 26.9.1996 beschlossen den Bebauungsplan „Bergpfad Änderung I“ der geänderten städtebaulichen Konzeption anzupassen und den Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“ aufzustellen.

### Bestätigung

Die Begründung zum Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“ der Ortsgemeinde Bobenheim am Berg hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes vom

17.3.1997

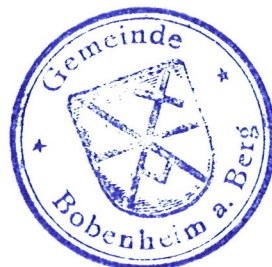
bis zum

18.4.1997

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 6.3.1997 öffentlich bekanntgemacht.

Bobenheim am Berg den 11.6.1997

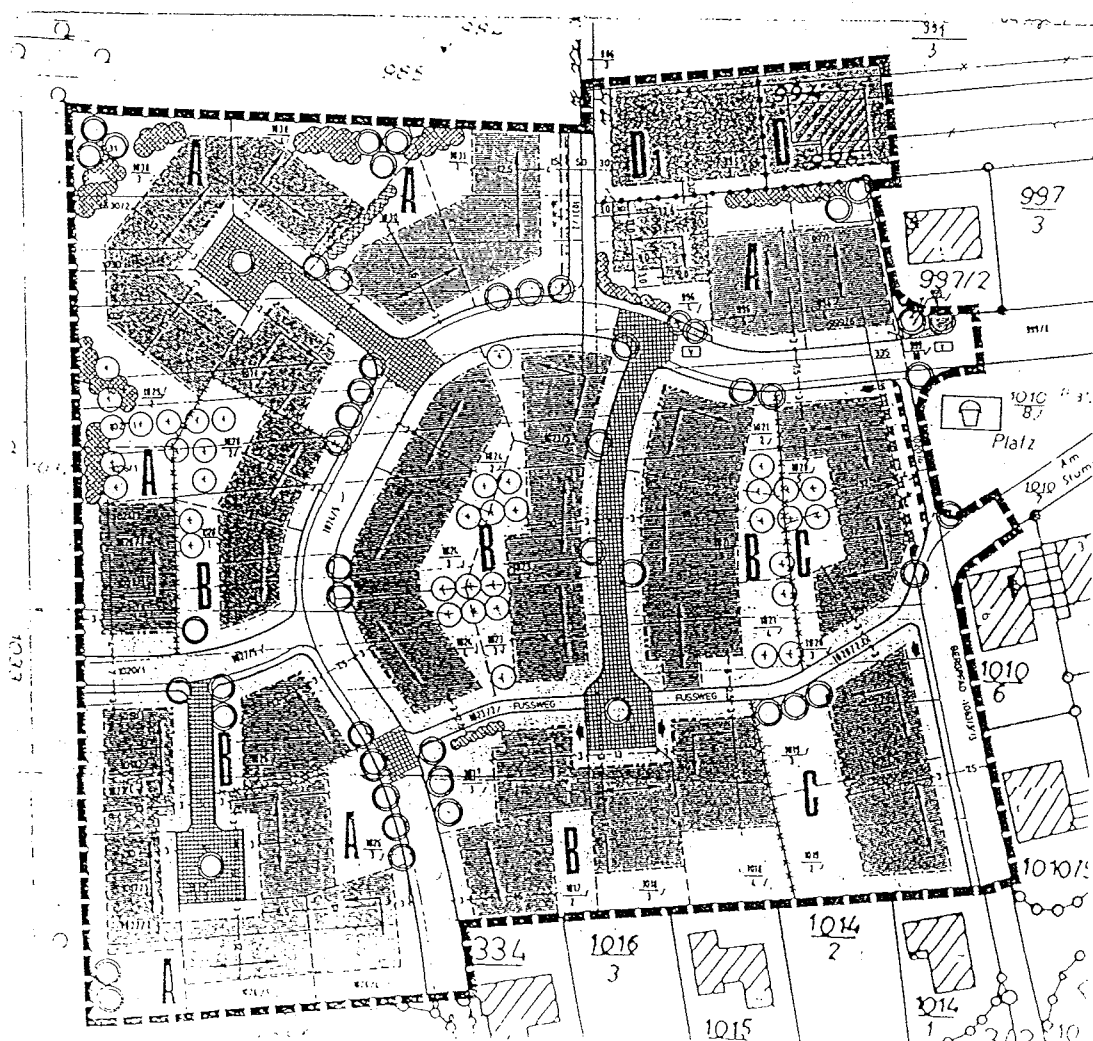
  
Joritz, Ortsbürgermeister



# Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“

## 2.0 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB wird festgelegt, daß die Grundstücke, welche in beiliegendem Lageplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, mit einer unterbrochenen Linie umrandet sind als Allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit §4 BauNVO festgesetzt werden.



## Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“

### 3.0. Textliche Festsetzungen

#### 3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das unter Ziff. 2.0. näher bezeichnete Gebiet werden folgende Festsetzungen gem. §9 BauGB getroffen:

##### 3.1.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Plangebiet wird gem. §4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

##### 3.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO i.V. mit §9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Für die Bereiche „A“ und „B“

Z= I + ID, d.h. zulässig ist ein Vollgeschoss und gem. §2 Abs.4 LBauO ein als Vollgeschoss ausgebauter Dachraum

Und für das mit „C“ gekennzeichnete Gebiet:

Z= II, d.h. zulässig sind zwei Vollgeschosse

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4

Die Höchstgrenze der Geschosßflächenzahl (GFZ) darf in dem mit „A“ bezeichnetem Gebiet einen Wert von GFZ = 0,6 nicht übersteigen

Die Höchstgrenze der Geschosßflächenzahl (GFZ) darf in den mit „B“ und „C“ bezeichneten Gebieten einen Wert von GFZ = 0,8 nicht übersteigen.

## Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“

### 3.1.3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22, 23 BauNVO)

Die Bauweise wird für das gesamte Bebauungsplangebiet als offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den mit „A“ bis einschließlich „C“ bezeichneten Gebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 3.1.4. Anzahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Aufgrund der zum Umfeld des Baugebietes „Bergpfad“ vorherrschenden Bebauung wird im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen die Zahl der Wohnungen auf max. zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

### 3.1.5. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- a.) 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 Baugebietsrändern (Übergang zur freien Landschaft) nicht zulässig. Ansonsten sind Ausnahmen zulässig. Diese bedürfen der Zustimmung der Ortsgemeinde

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

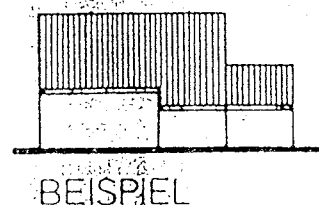
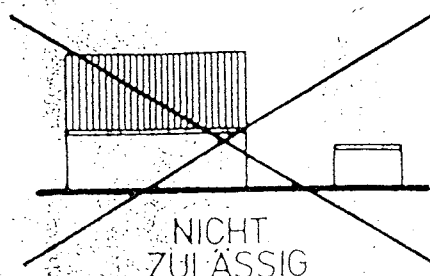
### 3.1.6. Mindestgröße von Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 qm

### 3.1.7. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

- a.) Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind in die bauliche Anlage durch Verlängerung der Dachfläche zu integrieren.



## Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“

Hintereinander liegende Doppelgaragen sind nicht zulässig, die maximale Tiefe als Einzelgarage beträgt 6,0m. Der Bau von Doppelgaragen in der Breite wird gestattet.

- b.) Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Vor Garagen ist mindestens ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenraumbegrenzungslinie) von mindestens 5,0m Tiefe vorzusehen und von Einfriedigungen freizuhalten.
- c.) Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gartenhäuschen und/oder Pergolen bis zu einer Größe von maximal 12 cbm zugelassen werden, sofern sie in massiver Bauweise ausgeführt werden, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen und sonstigen nachbarrechtlichen Regelungen nicht entgegenstehen.

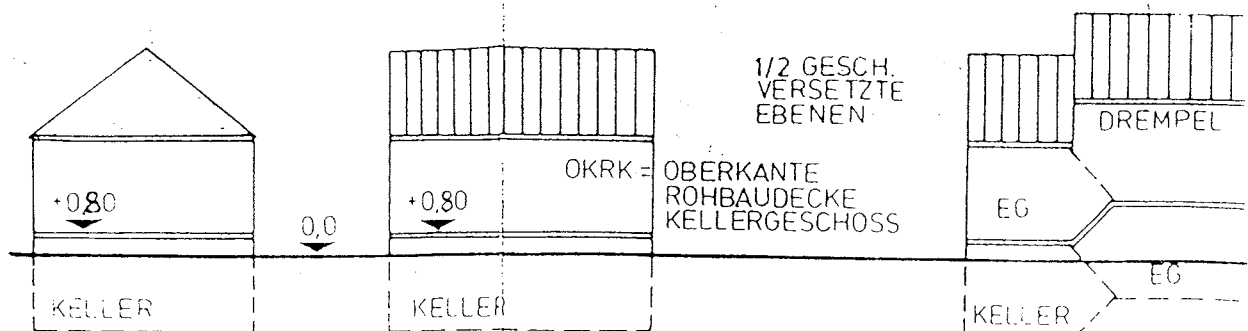
### 3.1.8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

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

### 3.1.9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB)

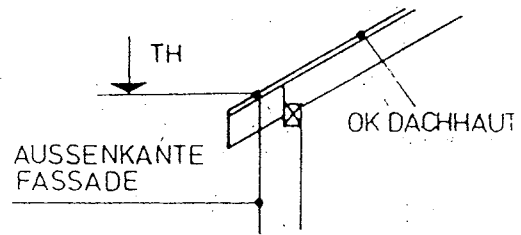
Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,00, das der Oberkante des Strassenbelages, der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche entspricht, als Bezugsmaß herangezogen.

- a.) Die Oberkante der Rohbaudecke Kellergeschoß (OKR KG) darf eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig, sofern die Regelungen über die Traufhöhen erfüllt sind.



## Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“

- b.) Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und Außenkante Fassade



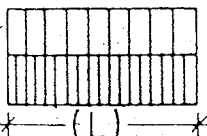
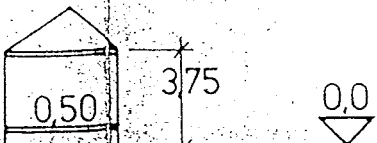



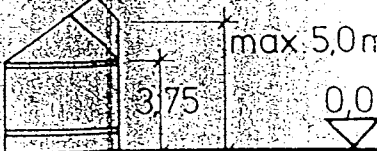

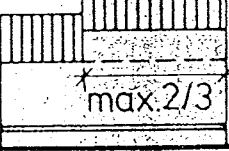

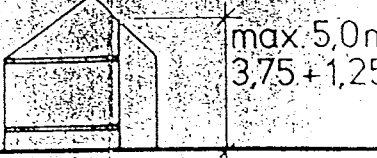

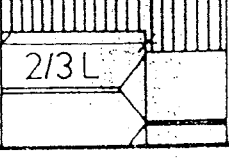
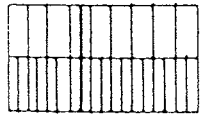
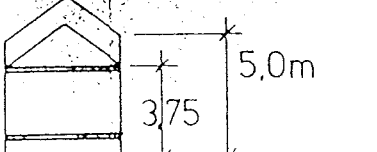

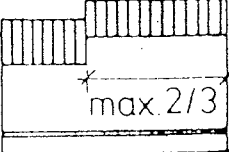
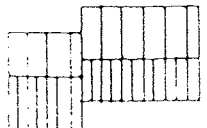
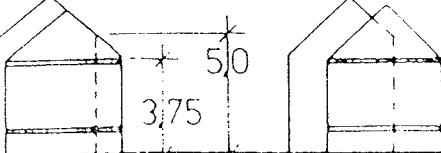
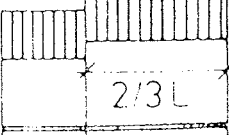
Für das mit „A“ bezeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal  $TH = 3,95$  m gemessen ab dem Niveau 0,00 nicht übersteigen.

Aufgrund des sehr störepfindlichen Ortsrandes (Orts- und Landschaftsbild) sind im Bereich „A“ Kniestöcke nicht zulässig.

Für das mit „B“ gekennzeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal  $TH = 3,75$  m gemessen ab Niveau 0,00 nicht übersteigen.

Ausnahmsweise können Kniestöcke von maximal 1,25 m zugelassen werden, sofern sie nicht mehr als über  $2/3$  der Längsseite des Gebäudes (Gebäudefront) sich erstrecken und eine Traufhöhe von maximal  $TH = 5,00$  m nicht überschritten wird.

Für das mit „C“ bezeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal  $TH = 6,70$  m gemessen ab Niveau 0,00 nicht übersteigen. Kniestöcke sind nicht zulässig.

GRUNDRISS	QUERSCHNITT	SYSTEMSKIZZEN	ANSICHT
			
			
			
			
			

## Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“

### c.) Festsetzung der maximalen Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe für den Bereich „A“ und „B“ beträgt FH = 11,00 m und für das mit „C“ bezeichnete Gebiet FH = 12,00 m.

### 3.1.10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (§9 Abs. 1 Nr 25 a,b BauGB)

#### a.) Pflanzgebot für Bäume und Baumgruppen (Gehölze 1. Ordnung)

Auf den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind großkronige einheimische (landschaftstypische) Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten

Vorgeschlagen werden:

Bergahorn	Acer Platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia Platyphyllos
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Platane	Platanus occidentalis
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur

Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzuchtform als Hochstämme oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu pflanzen. Näheres ist der Pflanzliste im Kapitel II dieser textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

#### b.) 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 einheimische Hecken- oder strauchartige Gehölze zu pflanzen.

Vorgeschlagen werden:

Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuchen	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Flieder	Syringa spez.
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Sauerdorn	Berberis juliana
Eibe	Taxus baccata
Felsenmispel	Cotoneaster saqlicifolius

## Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan, „Bergpfad Änderung II“

### c.) Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen

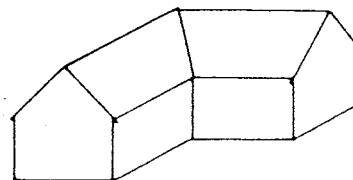
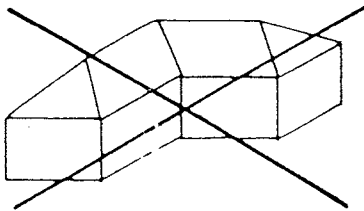
Die im Bebauungsplangebiet befindlichen Bäume (Obsthaine) sind in den Gartenbereichen zu erhalten und zu pflegen. Baumfällungen sind nur durch Baumaßnahmen bedingte Erfordernisse zulässig und sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken. Insbesondere sind die von der Baumaßnahme nicht unmittelbar betroffenen Bäume auch während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen.

### 3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung (§86 Abs.1 LBauO)

##### a.) Dachform

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



MÖGLICH

Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung. Vorherrschend sind zum öffentlichen Straßenraum traufständige Satteldächer zu errichten.

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

##### b.) Dachneigung

Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 40 bis 45 Grad (alte Teilung) festgesetzt. Für das Gebiet „C“ wird die zulässige Dachneigung bei 2-geschoßiger Bauweise auf einen Bereich zwischen 35 bis 40 Grad festgesetzt.

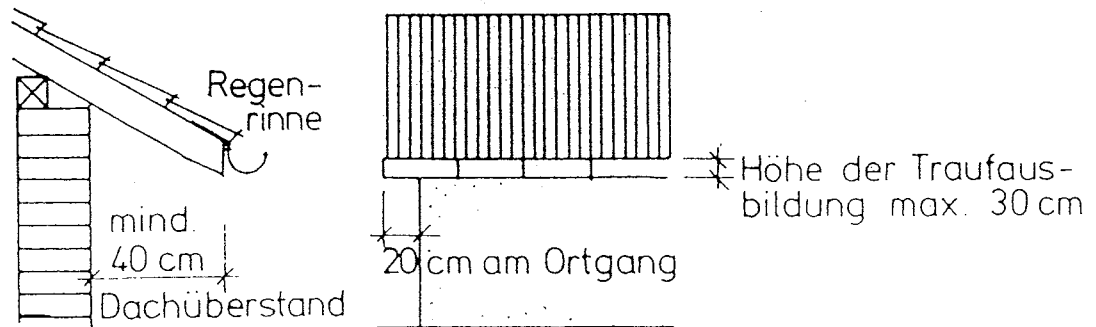
## Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan "Bergpfad Änderung II"

### c.) Dacheindeckung

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

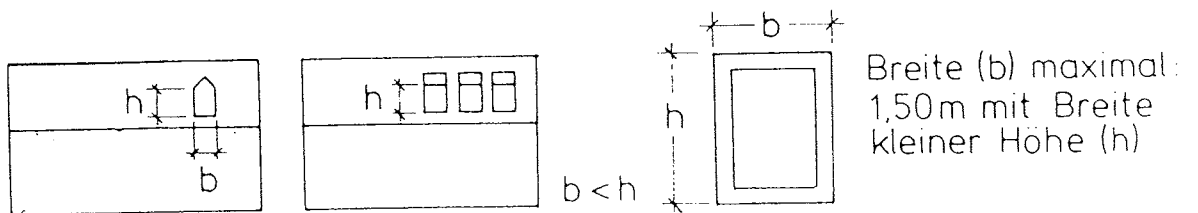
### d.) Dachüberstand und Traufausbildung

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

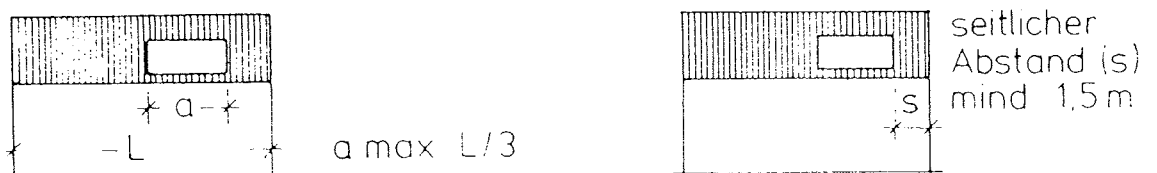


### e.) Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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.



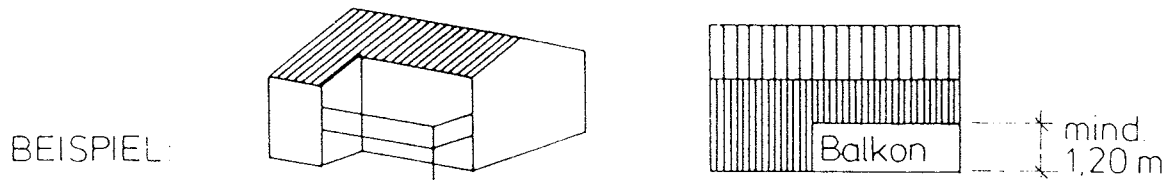
- Auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite sind Dacheinschnitte und/oder Dachaufbauten bis zu einer Größe von  $1/3$  der Länge des Daches zulässig.



## Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II

### f.) Fassadengestaltung der baulichen Anlagen

Nach drei Seiten offene Balkone sind nicht gestattet. Mindestens muß ein einseitiger Fassadenvor- oder Rücksprung von mindestens 1,20m Tiefe Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz gewähren (Loggia-Charakter)



### Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum

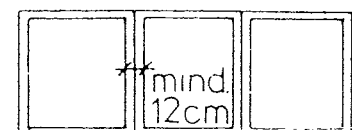
Zum öffentlichen Strassenraum sind Fensteröffnungen so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen, d.h. daß sich ein Fenstermaß ergibt:



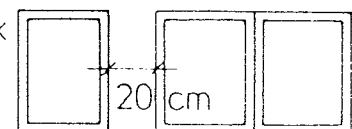
Breitere Fensteröffnungen sind möglich, doch sind sie durch Rahmenhölzer oder Pfeiler vertikal so zu gliedern, daß stehende Formate entstehen.

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

Holz,  
Metall,  
Kunststoff



Mauerwerk  
und  
Beton



Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

Möglich sind Holz, Kunststoff, dunkel eloxiertes Leichtmetall.

## Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“

g.) 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 Glattputz oder Kellenwurf, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien

h.) Farbgestaltung der Fassaden

Die Verwendung greller (einschließlich rein weisser) Fassadenfarbe ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

### **3.2.2 Gesataltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Zufahrten und Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und §86 Abs.1 LBauO)**

a.) 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.

b.) Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbäume und Straucharten zu verwenden (siehe Ziff 3.1.10 a und b , Seite 11)

c.) Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und dergestalt abzapflanzen, daß sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. durch Mauer, Hecken oder Geländemodellierung)

## Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“

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

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m gemessen ab Oberkante Strassenbelag möglich.

### **3.2.3 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§86 Abs.1.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 0,80 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.

## Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“

### 4.0. Verfahrensdaten

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bobenheim am Berg hat am 26. 9. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergpfad Änderung II“ beschlossen und am 21. 11. 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bobenheim am Berg hat nach §3 BauGB am 26. 9. 1996 die Bürgerbeteiligung beschlossen und am 21. 11. 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde am 25. 11. 1996 - 9. 12. 1996 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 17. 3. 1997 bis einschließlich 18. 4. 1997, aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Ortsgemeinderates Bobenheim am Berg vom 6. 2. 1997 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 6. 3. 1997 ortsüblich bekanntgegeben worden.


Während der Auslegung des Planentwurfs wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 24. 4. 1997 behandelt.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 4. mitgeteilt.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bobenheim am Berg hat nach §10 BauGB am 24. 4. 1997 den Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### Vorlage gem. §11 BauGB

Bobenheim am Berg den 11. 6. 1997

  
gez. Joritz, Ortsbürgermeister



# Ortsgemeinde Bobenheim am Berg Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“

Hiermit wird der Bebauungsplan „Bergpfad Änderung II“ ausgefertigt  
Bobenheim am Berg den 01. September 1997

gez. Joritz, Ortsbürgermeister



## Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die Anzeige dieses Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen  
Auslegung sind nach §12 BauGB am 11.9.1997 ortsüblich bekannt-  
gemacht worden.

Bobenheim am Berg den 12.9.1997

gez. Joritz, Ortsbürgermeister

