



## ZEICHENERKLÄRUNG

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>
WA ALLEGM. WOHNGEBIET	FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	ELEKTRIZITÄT: TRAFU GEPLANT MIT SATTELKABEL
05 ZB GESCHOSSZAHLENZAHLEN	ÜBERBRITZUNG: VERLEITUNG 20 KV-LEITUNG IST HÖHER ZU LEGEN
04 GRUNDLÄCHENZAHLEN	<b>WASSERWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN</b>
1 ZAHLEN DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE	HOFGRABEN
<b>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTS- PFLEGE</b>
o OFFENE BAUWEISE	BAUM F: ESCHEN, FRAXUS EXCORSIA; A: SCHWARZERLE, ALNUS GLUTINOSA
BAULINIE	STRAUCHER
BAUGRENZE	ORTSRANDBEPLANTZUNG

<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>
GEHEGWEG	BEST. WOHNGEBÄUDE MIT FIRSTRICH
FAHRBAHN	BEST. NEBENGEBAUDE
PARKBLÖCKEN	GRENZE DES BAUM- U. STRAUCH- BEREICHES DES BEB. PLANES
WOHNSTRASSE	GEPL. BZW. BEST. GRUNDST. GRENZE
OFFENL. PARKPLATZ	AUFZUBEH. GRUNDSTÜCKSGRENZE
	FLURSTÜCKNUMMER
	HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE ÜBER 10

## BAUM- U. STRAUCHARTEN ZUR AUSWAHL

<b>1. FREIWACHSENDE STRAUCHPFLANZUNG FÜR ORTSRAND</b>	<b>PFAFFENRÜTCHEN</b> (Equisetum arvense)
HUNDSRÖSE (Rosa canina)	KORNELKIRSCH (Cornus mas)
SCHOTTSICHE ZALNROSE (Rosa rugosa)	HECKENKIRSCH (Cornus avellana)
HÄRTREIHEL (Cornus sanguinea)	KREUZDORN (Rhamnus cathartica)
HASEL (Corylus avellana)	sowie verschiedene Blütensträucher
HÖLINDER (Sambucus nigra)	z.B. FLEIDER (Syringa vulgaris)
SCHLEHE (Prunus spinosa)	SPIERSTRAUCH (Spiraea angustata)
SCHNEEBALL (Viburnum opulus / lantana)	FORSYTH (Forsythia intermedia)
WEISSDORN (Crataegus monogyna / oxyacantha)	u.a.
LIGUSTER (Ligustrum vulgare)	

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 Bauutzungsverordnung als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der Lbauo festgesetzt.
- BEGINN DER ERSCHLIESSUNG DES GEBIETES**  
Mit der baulichen Erschließung des Gebietes darf erst begonnen werden, wenn die schadlose Abwasserbeseitigung durch die Kläranlage gewährleistet ist und die Planstraßen fertiggestellt sind.
- BAUWEISE**  
Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 Bauutzungsverordnung die offene Bauweise festgesetzt.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN**  
Planzeigebiet dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen pro Grundstück errichtet werden. Reihen- und Doppelhäuser sind nur mit einer Wohnung pro Grundstück bzw. Parzelle zulässig.
- ZULÄSSIGKEIT VON ANLAGEN**  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bauutzungsverordnung sind nicht zulässig.
- GARAGEN**  
Garagen sind mindestens 5,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum oder auf der vorderen Grundstücksgrenze mit Einfahrt über das Grundstück zu errichten. Die Ausnahme nach § 31 Bundesbaugesetz ist hierzu zulässig. Flachdächer können neben den sonstigen im Baugebiet zulässigen Dachformen und Dachneigungen errichtet werden.
- NEBENANLAGEN**  
Zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche, Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**  
Die Höhenlage der Gebäude wird auf mindestens 0,50 m und höchstens 0,90 m, gemessen von der Gehweghinterkante der Straße, von der der Anschluss erfolgt (maßgebend ist die Gebäudemitte) festgelegt. Gebäude ohne Keller sind in der Höhenlage den Gebäuden mit Keller anzugleichen.
- ZUFAHRT ZU DEN GRUNDSTÜCKEN**  
Ummittelbare Zufahrten oder Zugänge, zu dem im Süden des Baugebietes entlangführenden Wirtschaftsweg dürfen nicht angelegt werden.
- GEBÄUDEABSTAND ZUR HOCHSPANNUNGSLEITUNG**  
Der Gebäudeabstand zur Hochspannungsleitung muß mindestens 7,50 m betragen (innerhalb der Sicherheitszone maximale Bauhöhe 7,00 m, gemessen von Oberkante gewachsenem Boden).

## II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- DACHGESTALTUNG**
  - Die Gebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern von 28° bis 48° Neigung zu versehen.
  - Kniestöcke sind bis zu 0,70 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte, zulässig.
  - Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der Dachbreite zulässig.
  - Dachüberstände, Dachneigungen und Dach(first)-Richtungen der aneinander gebauten Häuser sind einheitlich zu gestalten.
- DACHEINDECKUNG**  
Die Dacheindeckung darf nur in rotbraunem Material ausgeführt werden und ist bei den zur Reihe oder Gruppe zusammengefaßten Baukörpern einheitlich auszuführen.
- GELÄNDEVERLAUF**  
Eine Änderung des Geländeverlaufs durch Aufschüttung oder Abgraben ist nur in zwingenden Fällen zulässig.
- GESTALTUNG**
  - Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig.
  - Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

## 15. EINFRIEDIGUNGEN

Im Plangebiet sind im Vorgartenbereich zwischen Straße und Baugrenze Einfriedigungen bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Übrige Grenzen: Einfriedigungen bis max. 1,50 m Höhe (keine Mauern).

## 16. PFLANZGEBOT

- Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zulässig. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.
- Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zwingend. Die in der Planzeichnung eingetragen Baumstandorte sind einzuhalten. Gerümpelartige Änderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten und Leitungsstrassen erfordern.
- Bei Grundstücken, die den Ortsrand bilden, ist eine Ortsrandbepflanzung (s. Eintragung wie im Bebauungsplan) von 3,00 m Breite zu mindestens einem Baum und mehreren Sträuchern pro Grundstück zu pflanzen.

## 17. GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## III. BEGRÜNDUNG

Die Ortsgemeinde Bornheim hat in der Sitzung des Gemeinderates am 21.06.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
**LAGE DES PLANGEBIETES**  
Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:  
Im Norden: durch den Bebauungsplan "Krautgarten und Horstpfad"  
Im Osten: durch die Flächen der Landwirtschaft  
Im Süden: durch den Hofgraben  
Im Westen: durch die Flächen der Landwirtschaft.  
**TOPOGRAPHIE**  
Das Plangebiet besteht aus flachem Gelände.  
**FLÄCHENNUTZUNG**  
Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke sind im Privatigentum.  
**KLEINKLIMA**  
Negative Auswirkungen sind nicht bekannt.  
**PLANUNGSURSACHEN**  
Nach der Regionalplanung ist Bornheim mit den Funktionen "Wohnen" und "Landwirtschaft" eingestuft worden. Bornheim hat in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, der auch in den nächsten Jahren noch eine Nachfrage an Baugebiete zu Folge haben wird. Auch aus der Verringerung der Belegungsdichte besteht weiterer Bedarf an Baugebiete.

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für den Raum der Verbandsgemeinde Offenbach besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

## STÄDTEBAULICHE GLEDERUNG

Um zu vermeiden, daß ein monotonies Baugebiet entsteht, wurde eine Planung erstellt, die die Langeweile endloser Hausreihen und Straßenzüge freistehender Häuser vermeidet. Aber auch im Hinblick auf die gestiegenen Grundstücks-, Bau- und Erschließungskosten ist in Teilen des Gebietes eine verdichtete Bauweise möglich. Darüber hinaus ist das freistehende Einfamilienhaus vorgesehen.

## VERKEHR

Das Plangebiet wird von der Straße "Am Hofgraben" über die Planstraße, die als Schleifenstraße das Plangebiet durchläuft, erschlossen. Die Planstraße erschließt mit weiteren Stichstraßen das gesamte Plangebiet. Darüber hinaus sind in der Planstraße weitere Gestaltungsmittel in Form der Beleuchtung, der Parkierung der Bepflanzung, der Möblierung (Sitzmöglichkeiten, Brunnen, Spielgeräte) vorgesehen.

## LANDESPFLEGE

Die Durchgrünung des Plangebietes erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.  
**GRUNDSTÜCKSNEUORDNUNG**  
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist das Verfahren nach dem 4. Teil des Bundesbaugesetzes erforderlich. Die Flächen des Gemeindebedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde überführt.

## VER- UND ENTSORGUNG

**ELEKTRIZITÄT**  
Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist gegeben. Die Niederspannungsseitige Versorgung erfolgt mit Kabel. In der vorgesehenen Bauweise ist eine Höherlegung der 20-kV-Freileitung erforderlich. Die Kosten für die Höherlegung gehen zu Lasten des Veranlassers.  
**WASSERVERSORGUNG**  
Das Baugebiet kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bornheim angeschlossen werden, unter der Voraussetzung, daß die vorhandene Wasserversorgung nach Menge und Druck nicht beeinträchtigt wird.  
**ABWASSERBESEITIGUNG**  
Das Baugebiet ist an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage in Landau anzuschließen.  
**ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT**  
Sollten durch die Bebauung bzw. Erschließung dieses Baugebietes die Abflußverhältnisse für das Oberflächenwasser nachteilig verändert werden, so sind Vorkehrungen für die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers vorzusehen. Durch die Bebauung und der damit verbundenen Oberflächenversiegelung kommt eine etwas größere Wassermenge zum Abfluß. Nach § 62 LWG ist der Verursacher zum Ausgleich der Wasserführung verpflichtet. Ein entsprechender Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist durch die Verbandsgemeinde Offenbach nach zu erbringen.  
**FERMELDEANLAGEN**  
Die Deutsche Bundespost, Fernmeldebezirk Neustadt, ist rechtzeitig - 6 Monate vor Baubeginn der Straßen und Bürgersteige - zu unterrichten, damit die Kabel verlegt werden können.  
**KOSTEN**  
Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die städtebauliche Maßnahme entstehen, betragen ca. 1.061.000,- DM. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,7 ha.  
**DETAILLIERTE KOSTEN**

1. Kanalisation	260.000,- DM
2. Wasserversorgung	140.000,- DM
3. Stromversorgung	24.000,- DM
4. Straßenbau	504.000,- DM
5. Planungskosten	93.000,- DM
6. Vermessungskosten	27.500,- DM
7. Öffentliches Grün	8.000,- DM
8. Sonstiges	4.500,- DM
<b>Gesamtaufwand für die Erschließung:</b>	<b>1.061.000,- DM</b>

Die Kosten für die Erschließung sind im Haushaltsjahr .... haushaltsmäßig bereitgestellt.  
**HINWEIS:**  
Die Ziffern 16 und 17 der gestalterischen Festsetzungen sind bei den einzelnen Bauanträgen im Bauschein als Auflage mit aufzunehmen.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:  
1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10, 30, 33 und 125 des Bundesbaugesetzes i.d. Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)  
2. §§ 1-23 der Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757)  
3. §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1981-Planz V 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833 und 834)  
4. § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz i.V. mit § 123 der Landesbauordnung (LbauO) für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 53) in der jeweils gültigen Fassung.

DER GEMEINDE-/STADTRAT Bornheim HAT NACH § 2a, Abs. 2 BBaug AM 21.6.1983 DIE AUFSTELLUNG-/ÄNDERUNG-/ERWEITERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN, UND AM 5.8.1983 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.

DER ORTSGEMEINDE-/STADTRAT Bornheim HAT NACH § 2a, Abs. 2 BBaug AM 13.6.1985 DIE BÜRGERBE-TEILUNG BESCHLOSSEN UND AM 1.2.1985 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT. DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 12.8.1985 bis 16.8.1985 DURCHFÜHRT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 14.4.1986 BIS EINSCHL. 14.5.1986, AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDE-/STADTRATES VOM 14.11.1985, ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 3.4.1986 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

WÄHREND DER AUSLEGUNG DES PLANENTWURFS WURDEN 1 BEDEKEN UND ANREGUNGEN VORBRACHT. DIE BEDEKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDE-/STADTRATES VOM 23.5.1986 BEHANDELT. DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM 10.6.1986 MITGETEILT.

DER GEMEINDE-/STADTRAT HAT NACH § 10 BBaug AM 23.5.1986 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

Bornheim, DEN 16.6.1986  
ges. Trauel  
(Trauel)  
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK: FERTIGUNG

FERTIGUNG  
Genehmigt  
mit Verfügung vom 28.7.86  
Az.: 610-13  
Landau i. d. Pfalz, den 28.7.86  
Kreismannschaft:  
- Bauabteilung -  
Amrat

Verbandsgemeindeverwaltung  
6745 Offenbach a. d. Queich  
- Bauabteilung -

DIE GENEHMIGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG NACH § 12 BBaug SIND AM 7.8.1986 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

Ortsgemeinde Bornheim  
188er) Offizier.  
Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgt am 13. MRZ. 1986  
auf dem Amtsblatt der Verbandsgemeinde Offenbach



## BEBAUUNGSPLAN

### "HORSTPFAD"

DER ORTSGEMEINDE BORNHEIM

DATUM	06.3.1986
BEARB. GEZ.	STREB
GEPR.	
MST	1:1000
PROJ.-NR.	OF 214
BLATT-NR.	3
BLATT-GR.	106/45

KREISVERWALTUNG SÜDLICHE WEINSTRASSE - BAUABTEILUNG -