

## TEXTLICHE FESTS PZUNGEN:

- 1. Als zulässiges isB der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 BeuNVO als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und ier LBO festgesetzt.
- 2. Die Garagen sind 5,00 m binter dem öffentlichen Verkehrsraum oder auf der vorderen Grundstücksgrenze mit Einfahrt über das Grundstück zu errichten.
- . Die Sichtwinkel an Mörlheimer Straße Planstraße A und Dammgasse - Planstraße C sind von jeglichem Anbau und sichtbehindernden Anpflanzungen freizuhalten. Einfriedigungen innerhalb des Sichtwinkels dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m, gemessen von der Straßenoberkante, nicht überschreiten. Dies gilt auch für Anpflanzungen aller Art.
- . Der Gebäudeabstand von der Achse der Hochspannungsleitung muß mind. 8,00 m betragen; Innerhalb der Sicherheitszone max. Bauhöhe 7,00 m, gemessen von CK. gewachsenem Boden.
- . Nördlich der Planstraße C ist zwischen der Planstraße F und Haus-Hof-Bauweise festgesetzt.
- 6. Hit Ausnahme des MI-Gebietes (IV/O) nördlich der Planstriße und dem III-Gebiet (II/O) südlich der Plenstraße C dürfen pro werden.

## ESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:

- 7. Garagen an der Grundstücksgrenze haben sich in ihrer Höhe, Dachform und Gestaltung der Nachbargarage anzugleichen. Die Gesimsausbildungen sind umlaufend in gleicher Höhe durchzuführen, sofern nicht das Garagendach in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen ist.
- 8. Im Mischgebiet (IV/0) nördlich der Planstraße B darf ab 3. Obergeschoß die Geschoßfläche nur 85% des darunterliegenden Geschosses betragen.

# Dachneigungen:

- a) Alle 1-geschossigen Gebäude im R-Gebiet (reines Wohngebiet) sind mit einem Satteldach von 17° bis 28° zu versehen. Kniestöcke und Dachaufbauten sind unzulässig.
- b) Alle 2-geschossigen Gebäude im MR-Gebiet (reines Wohngebiet) sind mit einem Satteldach von 25° bis 30° zu versehen. Kniestöcke und Dachaufbauten sind unzulässig.
- c) Alle 1-geschossigen Gebäude in : D-Gebiet (Doragebiet) an der Dammheimer Straße sind mit einem Satteldach von 45° bis 50° zu versehen. Kniestöcke und Zachaufbauten sind erlaubt. ENTFÄLLT
- d) Alle 2-geschosgigen Gebäude in IID-Gebiet (Doragebiet) an der Dammheiger Straße sind mit einem Satteldach von 25° bis 30° zu versehen. Kniestöcke und Zachaufbauten sind ungulässig. ENTFALLT
- e) Alle 1-geschossigen Gebäude im WA-Gebiet (allgemeines Mohngebiet) und MI-Gebiet (Mischgebiet) sind mit 170 bis 30° geneigten Dächern zu versehen. Kniestöcke sind zu-
- f) Alle 2- u. mehrgeschossigen Gebäude im Ma-Gebiet und MI-Gebiet sind mit 17° bis 30° geneigten Dächern zu versehen. Kniestücke und achaufbauten sind unzulässig.

## . Einfriedigungen:

a) Im WR-Gebiet (reines Schngebiet) sind Einfriedigungen gegen die Straße und im Vorgarten nicht höher als 1,00 m

(Mischgebiet) sind gegen die Straße, die Nachbergrundstücke und im Vorgarten bis zur halben Grundstücksbreits und -tiefe bis 2,00 m hoch Einfriedigungen zulässig; gemessen ab OK. Terrain. Ausgenommen sind Drahtzäune.

11. Außere Wandverkleidungen aus glasiertem Meterial sind nicht zulässig.

Der Gemeinderat von Bornheim beschloß in den Sitzungen vom 19. 12. 1972 und 18. 1. 1973 den Bebauungsplen "Hinter den Gärten ", "Weppengewanne" und "Hollergärten" vom 18. Sept. 197 zu ändern, um Erweiterungsmöglichkeiten des Baugebietes zu

Dos IR-Gebiet südlich der Planstraße B mit zwingend zweigeschossiger Bauweise wurde in WA-Gebiet mit zweigeschossiger Bauweise

sls Höchstgrenze geändert. Das LR-Gebiet nördlich der Planstraße B mit zwingend zweigeschossiger Bauweise wurde in MI-Gebiet mit IV-geschossiger Bau-

weise als Höchstgrenze gesidert. Parzelle Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Mchnungen erstellt Die Möglichkeit der Versordung des Beugebietes mit Wesser und Elektrizität ist gegeben. s kann an die zentrale Kanalisation angeschlossen werden.

> Des ausgewiesene Bauland ist Privateigentum, welches zum größ Teil von der Gemeinde erworben wird.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist das Verfahren nach dem 4. Teil des Bundesbaugesetzes vorgesehen.

Die überschlägigen ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch

DETAILLIERTE KOSTEN:

die Gemeinde hat am .....

planentwurfes zugestiumt.

Bornheim, den ......

1. Kanalisation	453.255, DI
2. Wasserversorgung	211.050, DI
3. Stromversorgung	10.000, DII
4. Straßenbau	715.560, DII
5. Umlegungs- und Vermessungskosten	25.000, DI
6. Planungskosten	37.675, DI
7. Sonstiges und Unvorhergesehenes	15.460, Di

1.468.000,-- DII 

...die Änderung des Bebauungs-

planes beschlossen. Die Gemeinde hat am ..... der Inderung des Bebauungs-

Der Entwurf zur Anderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Honats vom ......bis......

einschl. öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde hat nach [ 10 BBauG diesen Belauungsplan als Catzung beschlossen.

\*

Öffentlichen Auslegung nach § 12 BBauG sind am

ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Änderungsplan I vom 09.02.1973 zum Bebauungsplan "Hinter den Gärten", "Weppengewanne" und "Hollergärten" vom Juli 1970 der Gemeinde Bornheim wird genehmigt.

> Im Auftrag gez. Candidus

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BBauG sind am 08.11.197 ortsüblich bekanntgemacht worden.

## Begründung zur 2. Änderung

Der Ortsgemeinderat Bornheim hat in seiner Sitzung vom , Juli 1977 den Bau einer Dorfgemeinschaftshalle in der Ortsgemeinde Bornheim beschlossen. Als Baugelände bieten

sich die Grundstücke Pl.-Nr. 2061/4 und 2061/38 an. Für diese v.g. Grundstücke sieht der zur Zeit rechtsgültige Bebauungsplan "Hinter den Gärten", "Weppengewanne" und "Hollergärten" als bauliche Nutzung einen Kindergarten und Kinderspielplatz vor. Mit dem 2. Änderungsplan soll die Art der baulichen Nutzung in Dorfgemeinschaftshalle umgewandelt

Der vorgesehene Kinderspielplatz konnte wegfallen, nachdem der Entwurf des Bebauungsplanes "Krautgarten und Horstpfad" der als Anschlußplan zum Bebauungsplan "Hinter den Gärten", "Weppengewanne" und "Hollergärten" anzusehen ist, ein Kinderspielplatz vorgesehen ist.

Bedingt durch die rückläufige Geburtenzahl in der Ortsgemeinde Bornheim läßt sich auch ein Kindergarten nicht mehr realisieren. zumal die Kinder der Ortsgemeinde Bornheim zur Zeit den katholischen Kindergarten in der Ortsgemeinde Die Flächen des Gemeinbedarfs werden in des Eigentum der Gemeinde Offenbach besuchen. Somit konnte auch die hierfür vorgesehene Fläche ebenfalls anderweitig genutzt werden.

Der Gemeinderat hat am 20. Sept. 1978 die 2. Änderung des die städtebauliche Maßnahme entstehen, betragen rund 1.468.000,-Di Bebauungsplanes "Hinter den Gärten", "Weppengewanne" und 'Hollergärten" beschlossen. Gleichzeitig wurde dem Änderungsentwurf zugestimmt.

> Der Entwurf des 2. Änderungsplanes mit Pegründung hat über die Dauer eines Monats von Montag, dem O6. Nov. 1978 bis einschl. Mittwoch, dem 00. Dez. 1978 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Nr. 43, Seite 5 vom 27. Okt. 1978 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Gemeinderat Bornheim hat am 20. Dez. 1978 den geänderten Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Bornheim, den 22. Jan. 1979

gez.: Traxel Ortsbürgermeister

Genehmigungsvermerk:

mit Verfügung vom 06.03.79 Landau i.d. Pfalz, den 06.03.79 Kreisverwaltung: -Bauabteilung-Baudirektor gez.: Meyer- Bremen

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner

Der Ortsgemeinderat Bornheim hat in seiner Sitzung vom die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Für die Baugrundstücke südlich der Planstraße C wird die zwingende Festsetzung der Firstrichtung aufgehoben.

Aus städtebaulichen Gründen sollen die Grundstücke Pl.Nr. 246/1, 245/2, 244/1, 243/1, 224/2, 224/1 und 224/2 aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden, da die Grundstücke bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut waren.

## BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG

Der Gemeinderat Bornheim hat in seiner Sitzung vom 31.08.1982 die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten, Weppengewanne und Hollergärten" dahingehend beschlossen, daß für die Grundstücke nördlich der Straße "In den Weppen" Pl.Nr. 180/4, 180/6, 181/5 und 181/7 die zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festge-

Für den Bereich der vorbezeichneten Grundstücke war bisher eine viergeschossige Bauweise als Höchstgrenze zulässig. Im Bereich des Grundstückes Pl.Nr. 181/7 wurde sine Erweiterung des Bebauungsplanes, aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrenzen und Überbauung des Grundstückes, notwendig.

Auf den von der Änderung betroffenen Grundstücke wurden durchweg eingeschossige Gebäude errichtet. Im übrigen Bereich des Baugebietes "Hinter den Gärten, Weppengewenne und Hollergärten" ist eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise zulässig. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur im vorbezeichneten Baugebiet und im angrenzenden unverplanten Ortsbereich würde sich eine viergeschossige Bauweise in die vorhandene Umgebung nicht einfügen und den geprägten dörflichen Charakter störend beeinflussen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar.

## BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG

Der Gemeinderat Bornheim hat in seiner Sitzung am 11.12.1989 die Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten, Weppengewanne und Hollergärten" beschlossen.

Die Planstraße A wird nicht bis zur Einmündung Dammheimer Straße/ Hauptstraße durchgeführt, sondern endet an der südlichen Grenze des Flurstücks 231/2. Das hat zur Folge, daß der Einmündungsbereich Dammheimer Straße/ Hauptstraße nicht zusätzlich mit Verkehr belastet und dadurch das Gefahrenmoment für alle Verkehrsteilnehmer an dieser Stelle nicht erhöht wird. Außerdem wird so die Belastung des gesamten Neubaugebietes durch "Schleichverkehr" vermieden. Die Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr.224/1 und 224/4 möchten auf keinen Fall an der Erschließung beteiligt werden und verzichten auf die Bebaubarkeit ihrer rückwärtigen Grundstücksteile. Deshalb wurde auf die Ausformung eines Wendehammers verzichtet und Planstraße A entsprechend ihrem derzeitigen Ausbaustand als Stichstraße in den Bebauungsplan Die im Bebauungsplan als öffentliche Baumgruppe und Kinderspielplatz enthaltene öffentliche Grünfläche wird auf die für einen Kinderspielplatz notwendige Fläche

Bebauungsabschluß erreicht werden. Durch die Änderung werden die beschriebenen negativen Auswirkungen der ursprünglich geplanten Verkehrsführung vermieden; zusätzliche negative Auswirkungen auf die Ökologie werden nicht hervorgerufen. Die Anderung entspricht den Zielen der Dorferneuerung der Gemeinde Bornheim und widerspricht nicht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten, Weppengewanne und Hollergärten".

reduziert. Dadurch können über das nördliche Ende der Planstraße A zwei

bebaubare Grundstücke erschlossen und ein städtebaulich sinnvoller

Aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit wird die Baunutzungsverordnung von 1990 als Gesetzesgrundlage für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Damit wird zudem dem Wunsch des Gesetzgebers und der Gemeinde Rechnung getragen, die Möglichkeiten für eine bestandsorientierte Planung zu verbessern und die Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung flexibler handhaben zu

Alle Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne werden übernommen. RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE 5. ÄNDERUNG

Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986, (BGBL. S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGB1. I 1993 S. 466) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB1

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)

Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel 10 Nr. 1 des Gesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 08. April 1991 (GVBl. S.70) Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466)

VERFAHRENSDATEN

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bornheim hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.1990 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen und am 26.04.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Der Gemeinderat der Gemeinde Bornheim hat am 21.06.1990 die

Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt-

gemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde vom 02.07.1990 bis einschl. 06.07.1990 Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffent-

licher Belange sind, wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.01.1992 bis einschließlich 02.03.1992 durchgeführt. Die von den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates der Ortsgeimende Bornheim am

Schreiben vom 02.09.1992 mitgeteilt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung nach § 3 Abs. und 3 hat über die Dauer eines Monats vom 07.12.1992 bis einschl. 07.01.1993, aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 28.10.1992 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 27.11.1992

22.07.1992 behandelt.Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit

Während der Auslegung des Planentwurfes wurden Bedenken und An regungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 26.01.1993 behandelt.Der Bebauungsplan wurde erneut offengelegt in der Zeit vom 06.12.1993 bis 07.01.1994.

ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Gemeinderat hat nach § 10 BauGB am 22.03.1994 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt

den 27.09.94

Hörner, Ortsbürgermeister

Die Anzeige dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind nach § 12 BauGB am 30.09.94 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 5. Anderung des Bebauungsplanes minimiert den möglichen Eingriff erheblich, da die im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Versiegelung des Geländes und die Vernichtung des ökologisch wertvollen alten Obstbaumbestandes durch die Trasse der Planstraße A aufgehoben wird. Dieser Baumbestand erhält in der 5. Anderung des Bebauungs-Die oben angeführte gewichtige Aufwertung durch die Aufstellung der 5. Anderung des Bebauungsplanes hat eine Minimierung des möglichen Eingriffs von etwa 25 % zur Folge.

Wertigkeit des Bio

toptypenpotentials

Bebauungsplan (alt) öffentliche Grünfläche Wertfaktor 1.410,25 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche unversiegelt 0,4 1.184 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen Bauflächen 456 m<sup>2</sup> Straßenflächen

689 m<sup>2</sup> 1.183,72 Bebauungsplan (neu) Wertigkeit des Biotoptypenpotentials Grundstücksfläche

Grundstücksfläche B (unversiegelt) 379,5 m<sup>2</sup> 151,8 Grundstücksfläche C (unversiegelt) 990,5 m<sup>2</sup> Grundstück A (versiegelt) 368 m<sup>2</sup> B (versiegelt) 253 m<sup>2</sup> C (versiegelt)

Die Differenz von 129,7 wird durch die oben erwähnte Minimierung des möglichen Eingriffs um 25 % aufgehoben. Insofern stellt die Realisierung der 5. Anderung des Behauungsplanes keinen größeren Eingriff dar und ist im Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan als ausgeglichen zu bezeichnen.

BEGRÜNDUNG ZUR 6. ÄNDERUNG

Hollergärten" beschlossen.

werden nicht berührt.

nördlicher Richtung erfolgen kann.

naler Unterrichtsraum benötigt.

rungen dagegen sind nicht eingegangen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bornheim hat in seiner Sitzung vom 10.10.1994 die vereinfachte Änderung des

Bebauungsplanes "Hinter den Gärten, Weppengewanne und

Durch diese Änderung wird die Baugrenze auf der West-

seite des Grundstückes 2061/2 um 3 m verringert und auf der Nordseite bis zur nördlichen Grundstücksgrenze verschoben. Dadurch vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 8 m<sup>2</sup>. Es handelt sich somit nicht um eine wesentliche Änderung. Die Grundzüge der Planung

Diese Änderung wurde erforderlich, da die dringend notwendige Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgeräte-

Nur durch diese Erweiterung kann in der Ortsgemeinde Bornheim einschließlich ihres Gewerbegebietes ein aus-

Die Erweiterung umfaßt die Unterstellmöglichkeit für

das bereits angeschaffte zusätzliche Fahrzeug, das zur Zeit übergangsweise in einer angemieteten Privatgarage abgestellt wird und weiteren Platz für Ausrüstungsgegenstände. Außerdem werden Sanitärräume für weibliche Wehrangehörige und ein ausreichend großer und funktio-

Gem. Paragraph 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde den Betroffenen Gelegenheit gegeben, sich zu dieser vereinfachten

Bebauungsplanänderung zu äußern. Einwendungen und Äuße-

reichender Brandschutz gewährleistet werden.

hauses auf diesem Grundstück funktional sinnvoll nur in

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bornheim hat am 10.10.1994 gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 und § 13 Abs. 1 BauGB die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am ...... öffentlich bekannt gemacht.

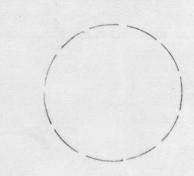
Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke und die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 mit Schreiben vom 07.11.1994 um Stellungnahme gebeten. Es sind keine Widersprüche eingegangen. Anregungen

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bornheim hat am .22. DEZ. 1994. diesen Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 11 Abs.

und Bedenken wurden nicht eingebracht.



AUSFERTIGUNGSVERMERK Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt Bornheim, den 23. Dez. 1994



Hörner, Ortsbürgermeister

Die Änderung dieses Bebauungsplanes ist am . 6. AN 1995 ... öffentlich bekanntgemacht worden.

> PLANUNGSBÜRO FÜR UMWELT, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR HERTELSBRUNNENRING 20

> > 67657 KAISERSLAUTERN

TEL. (0631) 3423-0 · FAX (0631) 3423-200

ORTSGEMEINDE BORNHEIM Projekt/Maßnahme/Objekt

"HINTER DEN GARTEN, WEPPENGEWANNE UND HOLLERGARTEN" Sezeichnet/Datum

MOLTER 12/94 Ergänzt/Geändert/

SCHW.-M. 12/94

Blatt-Nr.