

Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 14.12.73 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991, der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I Teil I S.2253), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), und des § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 01.04.91 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 wird gemäß Beschluß des Gemeinderates vom ^{15.12.1992} der Bebauungsplan

"EHEMALIGE MALZFABRIK"

(zeichnerischer und textlicher Teil) gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen.

§1

Allgemeines

- (1) Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur im Zusammenhang mit den zeichnerischen Darstellungen.
- (2) Durch diesen Bebauungsplan werden für die Grundstücke 158/1, 134/10, 134/11 und 159 die Festsetzungen des Teilbebauungsplanes "Zwischen Germersheimer- und Hauptstraße, Eisenbahnstraße und Marxenweidenweg" vom 21.07.67 und der Verordnung der Gemeinde Berghausen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen vom 05.04.68 aufgehoben. Die Grundstücke werden durch den Bebauungsplan "Ehemalige Malzfabrik" neu überplant.
Sollten die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht rechtskräftig werden, gilt der Aufhebungsbeschluß fort.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs.1-7 BauGB - 1986 -

§2

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

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß §4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
- (2) In W1 und W2 sind die nach §4 Abs.3 Nrn.3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO unzulässig.
- (3) In W3 und W4 sind die nach § 4(2) Nrn 4 u 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1(6) BauNVO unzulässig.
- (4) Innerhalb der Fläche für Altenwohnungen sind gemäß § 9(1)Nr8 BauGB i.V.m: § 1(4) BauNVO ausschließlich Wohnungen zulässig, die den besonderen Bedürfnissen alter und behinderter Menschen gerecht werden.
- (5) In W3 sind mit Ausnahme des Bereichs für Altenwohnungen in den Erdgeschoßräumen Wohnungen unzulässig (§1 Abs.7 BauNVO).

§3
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9(1)Nr1 BauGB)

- (1) In W1, W3 und W4 ist die Geschoßfläche von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschoßen einschließlich der Treppen und ihrer Umfassungswände auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen.
- (2) In W3 ist abweichend von § 19 BauNVO die Fläche von Tiefgaragen, soweit durch sie das Grundstück lediglich unterbaut wird nicht auf die GRZ anzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.

§4
~~Stellplätze und Garagen~~
(§9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)

- (1) Stellplätze und Garagen dürfen in W1, W2 und W3 nur auf den bezeichneten Flächen errichtet werden. Garagen sind bis zu einer Traufwandhöhe von 2,50 m, einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 7,00 m zulässig. Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und dem Garagentor muß der Abstand mindestens 5 m betragen.

Ausnahmsweise kann die Errichtung von Doppelgaragen zugelassen werden, wenn die Garage ins Hauptgebäude integriert wird. Integrierte Garagen sind gemäß § 21a(4) Nr.3 BauNVO nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen.

- (2) Stellplätze sind in W1 und W2 ausschließlich vor den Garagen zulässig. Ein durch weitere Wohnungen erforderlicher dritter Stellplatz ist außerhalb dieser Flächen - jedoch nur an der vorderen Grundstücksgrenze - zulässig.
- (3) In W1 und W2 sind ausnahmsweise weitere notwendige Stellplätze zulässig. Diese dürfen ausschließlich an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden und maximal eine Fläche von 5,50 m mal 2,50 m beanspruchen.
- (4) In W3 sind die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem Weberplatz nachzuweisen. Hier ist gemäß § 22(5) BauNVO die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen, jedoch maximal bis zu einer GFZ von 1,0.
- (5) In Ausnahmefällen kann für Stellplätze, die ebenerdig ordnungsgemäß nachgewiesen werden auf die Tiefgarage verzichtet werden.
- (6) In W3 sind ausschließlich Stellplätze oder Tiefgaragen zulässig. Die ebenerdige Errichtung von Garagen ist unzulässig.

§5
Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Abs.2 und 3 BauNVO)

- (1) In W1 und W2 beträgt das Maß der überbaubaren Flächen 8,5 m mal 12 m.
- (2) In Ausnahmefällen dürfen die Baugrenzen durch Nebengebäude, und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Wintergärten, Erker und ähnliches je Grundstück auf 3 m Breite um 1 m Tiefe überschritten werden.
- (3) In W1 wird die besondere Bauweise "Siedlungshaus" gemäß §22(4) BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Hauptgebäude an die straßenseitige und an die im Plan durch Baulinie bezeichnete seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. In W1_o ist offene Bauweise festgesetzt.

§6
Stellung der baulichen Anlagen
§ 9(1) Nr2 BauGB

- (1) In W1 und W2 sind alle Gebäude giebelständig zur Straße zu errichten. Ausnahmen hiervon sind im Plan eingezeichnet.
- (2) In W4 sind die Vordergebäude giebelständig, die Hintergebäude traufständig zur Hauptstraße zu errichten.

§7
Größe der Baugrundstücke
(§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

- (1) Die Breite der Baugrundstücke muß in W1 mindestens 10 m betragen und darf 15 m nicht überschreiten.

§8
Zahl der Wohnungen
(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

- (1) Im Bereich von W1, W2 und W4 sind auf jedem Grundstück ~~abschließende Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.~~

§9
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

- (1) Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche mit erheblichen Bodenverunreinigungen ist zusätzlich zu einer Sanierung im "In-situ-Verfahren" durch den Einbau von Luft-Ab-saugleitungen gemäß Gutachten Reutemann vom 14.02.92 sicherzustellen, daß keine kohlenwasserstoffhaltigen Gase in die Wohnbebauung eindringen.

§10
Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- (1) In W1 und W2 sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche 2 heimische Sträucher und 1 Laubbaum II.Ordnung anzupflanzen. Ersatzweise kann für 2 Bäume II.Ordnung ein Laubbaum I.Ordnung angepflanzt werden. Ausnahmsweise kann von der Pflanzliste abgewichen werden, wenn standortgerechte Arten Verwendung finden; z.B. Obstbäume u. -sträucher, Wildrosen, Holunder, Salweide, etc.
- (2) Im Straßenraum sind ausschließlich als Hochstamm aufgeastete Bäume I.Ordnung anzupflanzen. Die Bäume im Straßenraum des Wohngebiets sind mit überfahrbaren Baumscheiben 2 x 2 m zu versehen. Hier sind artgleiche Bäume zu pflanzen.
- (3) Bei der Begrünung von Spielplätzen sind ausschließliche standortgerechte, ungiftige Pflanzenarten ohne Dornen und Stacheln zu verwenden.
- (4) Die Brandwände im Plangebiet sind fachgerecht zu begrünen. Hierfür ist je 3 lfdm Brandwand eine Pflanzgrube von min. 0,5 m² anzulegen und zu bepflanzen. Für Südwände wird Wilder Wein, für Nordwände wird Efeu empfohlen.

§11
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- (1) Die Flächen nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB sind als Sukzessionsfläche zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Baumbestand ist zu erhalten; abgängige Bäume sind zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m.
§ 86 Abs.1 u. 6 LBauO

§12
Gebäudegestaltung
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBO)

- (1) Die maximale Sockelhöhe aller Gebäude im Plangebiet beträgt 0,30 m. Die Sockelhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

In W1 und innerhalb der 20 m tiefen überbaubaren Fläche in W4 beträgt die maximale Traufhöhe 6 m. Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt von Unterkante Dachsparren und Außenseite der Wand zu messen.

In W4 beträgt die Traufhöhe der Hintergebäude zwingend 3,6 m, die Firsthöhe zwingend 9,4 m.

Diese Höhen sind bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Grundstück festgesetzt.

- (2) In W1, W2 und W3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 Grad zulässig. Ausnahmsweise kann eine Abweichung von +/- 3 Grad zugelassen werden. In W4 sind Krüppelwalmächer mit einer Dachneigung von 45 - 50 Grad zu errichten.
- (3) Dachgauben sind im gesamten Baugebiet zulässig. Sie dürfen jedoch zusammen nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen und nicht breiter als 1,80 m sein. Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m hinter der Giebelfläche liegen. In W3 sind zum Platzbereich hin orientierte Gauben ohne Begrenzung der Breite zulässig.

Dacheinschnitte sind nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgekehrten Seite zulässig und dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen.

- (4) Dacheindeckungen sind nur in Ziegel unglasiert in Rot- und Brauntönen zulässig. Dachplatten über das normale Ziegelmaß hinaus sind unzulässig.
- (5) Kniestöcke sind ausschließlich in W2 zulässig. Sie dürfen von der Oberkante der Rohdecke bis Unterkante Dachsparren gemessen an der Innenseite 1,20 m nicht überschreiten.
- (6) Für die der Straße zugewandten Fenster sind stehende Formate mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 (Breite): 1,20 (Höhe) zu verwenden. Ab einer Fensterbreite von 1,10 m sind die Fensterflächen durch Sprossen in überwiegend stehende Formate zu teilen.
- (7) Im Plangebiet sind ausschließlich verputzte Fassaden zulässig. Verblendungen mit glasiertem Material sind unzulässig.

§13

Garagen- und Stellplatzgestaltung

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBO)

- (1) Garagen sind mit Sattel- oder Pultdach zu errichten. Die Firstrichtung und die Dachneigung ist den Wohngebäuden anzupassen. Ausnahmsweise können Garagen mit Flachdächern errichtet werden, diese sind in jedem Fall extensiv zu begrünen.
- (2) Carports und Pergolen sowie die Wände von Garagen sind in geeigneter Weise mit Kletterpflanzen zu beranken.
- (3) Bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen ist zwischen höchstens 4 Stellplätzen ein großkroniger Baum mit einer unbefestigten Pflanzfläche von 2 m mal 5 m anzupflanzen.
- (4) Öffentliche und private Park- und Stellplätze sind ausschließlich in breitfugig verlegtem Rasenpflaster zulässig.

§14
Werbeanlagen
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBO)

- (1) Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen je Grundstück eine Größe von insgesamt $0,6\text{m}^2$ nicht überschreiten.

§15
Freiflächengestaltung
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBO
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- (1) In W2 sind Einfriedungen im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise sind Sockel von 0,30 m Höhe zulässig. Einfriedungen zwischen Vor- und Wohngarten müssen den gleichen Abstand zur Gehweghinterkante wahren wie die Hauptgebäude.
- (2) In W1 und W4 sind Hoftore und Einfriedungsmauern an der Straßabgrenzungslinie bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. In W3 sind Einfriedungen unzulässig. Ausnahmsweise ist an der nördlichen Grenze der Grundstücke 43 und 44 eine Mauer zulässig.
- (3) Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1.30 m oder als natürliche Hecke ohne Höhenbeschränkung zulässig. Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind so zu gestalten, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (4) Müllboxen bzw. Mülltonnenstellplätze im Vorgartenbereich unmittelbar an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig. Die Müllboxen bzw. Mülltonnenabstellplätze, die sich im Vorgartenbereich befinden, sind gegen Einblicke abzuschirmen.
- (5) In W1, W2 und W4 sind mit Ausnahme der Erschließungsstraßen alle befestigten Flächen ausschließlich aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Schotterrasen, Mineralstoffgemisch, fugenreichem Pflaster oder Rasengittersteinen herzustellen. Als Befestigungsmaterial sind versiegelnde Beläge (Bitumen-, Betondecke, im Mörtelbett verlegte Plattenbeläge o.ä.) nicht zulässig.
- (6) Bei der Gestaltung von Spielplätzen sind ausschließlich natürliche Materialien, Holz und Stein zu verwenden.

PFLANZENAUSWAHLLISTE

BÄUME I. ORDNUNG

Pflanzgrößen H 4xV EW mB 20-25 StU

ESCHE	(Fraxinus excelsior)
SPITZAHORN	(Acer platanoides)
STIELEICHE	(Quercus robur)
WINTERLINDE	(Tilia cordata)

BÄUME II. ORDNUNG

Pflanzgrößen H 3xV EW mB 12-14 StU

FELDAHORN	(Acer campestre)
HAINBUCH	(Carpinus betulus)
EBERESCHE	(Sorbus aucuparia)
BIRKE	(Betula pendula)
SALWEIDE	(Salix caprea)

OBSTBÄUME (Hochstämme)
Pflanzgröße H 3xV EW MDB 10-12 StU

STRÄUCHER

Pflanzgröße Sol 3xV mB 125-150 Ho

KORNELEKIRSCH	(Cornus mas)
HARTRIEGEL	(Cornus sanguinea)
HASELNUSS	(Corylus avellana)
WEISSDORN	(Crataegus monogyna)
LIGUSTER	(Ligustrum vulgare)

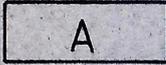
W1	W2	W3	W4
WA (II)	WA (I)	WA (II)	WA (II)
GR GF	GR GF	GRZ GFZ	GRZ GFZ
102 204	102 102	03 07	03 08
o/b	o		b
△ E	△ E	△ E	△ E

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9(1)Nr1 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Fläche für Altenwohnungen § 1(4)
Satzungstext

2 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9(1)Nr1 BauGB



Zahl der Vollgeschosse - zwingend

GR / GF

Grundfläche / Geschoßfläche

GRZ / GFZ

Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9(1)Nr2 BauGB

b

besondere Bauweise § 22(4) BauNVO
§ 5(3) Satzungstext

o

offene Bauweise § 22(2) BauNVO



ausschließlich Einzelhäuser zulässig



Baulinie § 23(2) BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche



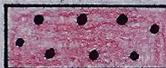
Baugrenze § 22(3) BauNVO



Hauptfirstrichtung

4 FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

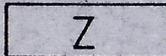
§ 9(1)Nr5 BauGB



Flächen für Gemeinbedarf



Kirche



Zehnthaus / Gemeindezentrum

5 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9(1)Nr11 BauGB



öffentliche Straßenfläche



Verkehrsberuhigter Bereich/Mischfläche



Fußweg/Fußgängerbereich



öffentliche Parkplätze

6 GRÜNFLÄCHEN

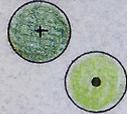
§ 9(1)Nr15 BauGB



Öffentliche // PRIVATE GRÜNFLÄCHE



KLEINKINDERSPIELPLATZ



Anzupflanzender großkroniger Baum LÖRDUNG
zu erhaltender Baum

7 NEBENANLAGEN

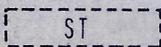
§ 9(1)Nr4 BauGB



Fläche für Tiefgarage



Garage



Stellplatz / privat

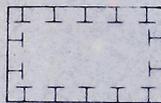
8 SONSTIGE FESTSETZUNGEN



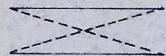
Grenze des Geltungsbereichs



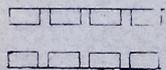
Abgrenzung von unterschiedlichem Maß baulicher Nutzung



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)Nr 20 BauGB) siehe §14 Satzungstext



Durchgang



Gerecht zugunsten der Allgemeinheit

9 WEITERE PLANZEICHEN



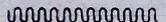
bestehende Gebäude



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



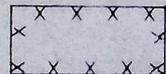
Grenze der Wasserschutzzone III



Sammelungsgebiet



Gebäude mit Denkmalcharakter



Fläche deren Boden erheblich mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet ist. Maßnahmen siehe § 9 Satzungstext.



Geltungsbereich des Aufhebungsbeschlusses in §1 Satzungstext



TRAFOSTATION

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- A Die Grundstücke nordöstlich der Grenze der Wasserschutzzone III liegen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz der Wassergewinnungsanlage der Stadt Speyer vom 12. Juni 1973. Die Schutzbestimmungen dieser Verordnung, die der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt sind, sind bei der Bebauung einzuhalten.
- B Die östlich der Hauptstraße (K 25) liegenden Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Pfälzische Rheinauen" vom 27. Februar 1989. Mit Zustimmung der Landespflegebehörde zu diesem Bebauungsplan werden für die zur Umsetzung des Planes erforderlichen Baumaßnahmen keine Einzelgenehmigungen nach § 4 der VO mehr notwendig.
- C Im gesamten Plangebiet ist bei Grabarbeiten mit Fundamentresten unterhalb von 109,00 m ü NN zu rechnen.

1 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 23.10.90 VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN.

6 DER BEBAUUNGSPLAN LAG NACH §3(2) BAUGB IN DER ZEIT VOM 01.09.92 BIS 02.10.92 ÖFFENTLICH AUS

2 DIESER BESCHLUSS WURDE GEMÄSS §2(1) BAUGB AM 17.11.90 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT

7 DER SATZUNGSBESCHLUSS NACH §10 BAUGB ERFOLGTE AM 15.12.92 DURCH DEN GEMEINDERAT

3 DIE BÜRGERBETEILNahme GEMÄSS §3(1) BAUGB WURDE AM 30.01.92 ÖFFENTLICH ANGEZEIGT

8 DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS §11(1) BAUGB AM 04.01.93 BEI DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE ANGEZEIGT

4 DIE BETEILIGUNG DER TRAGER OFFENTLICHER ANLAGE GEMÄSS §4(1) BAUGB ERFOLGTE AM 10.12.91 BIS 20.01.92

RÖMTERBERG, DEN 4. Jan. 1993
DER BÜRGERMEISTER
DER ANGEZEIGTE PLAN WURDE AM 17. April 1993 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT UND HAT MIT DATUM VOM 17. April 1993 RECHTSKRAFT ERLANGT

5 DIE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 22.8.92 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT

RÖMTERBERG, DEN 13. April 1993 / 19. April 1993
DER BÜRGERMEISTER

Raum für Genehmigungsvermerke

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.
35/405-03-LV-RÖMTERBERG/31
Neustadt an der Weinstraße;
den 02. April 1993
Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz



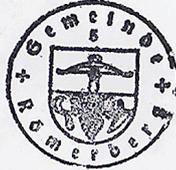
(Signature)
(DR. MICHAEL LANDMESSER)

Der Bebauungsplan wird hiermit nachträglich ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.



67354 Römerberg, 22.11.1995

Möhler
Bürgermeister



Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am 25.11.1995 tritt der Bebauungsplan rückwirkend zum 17.04.1993 in Kraft.



67354 Römerberg, 27.11.1995

Möhler
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN EHEM. MALZFABRIK

BAUHERR

GEMEINDE RÖMERBERG

SCHULSTRASSE 4 6725 RÖMERBERG

ARCHITEKTEN :

HOOK - RÖSSEL - LOCHBAUM

FREIE ARCHITEKTEN

TRÄNGASSE 6 6720 SPEYER

TEL. 06232/26202 FAX. 73315

FASSUNG VOM 16.04.92
01.08.92
15.12.92
21.12.92

GEZ.

KLEIN 07.10.91

M 1:500

GEÄ.

KLEIN 21.10.91

BLATT-GR. 14,5 x 69

ERGÄNZT

KLEIN 30.07.92

DATUM 21.10.91

BLATT - NR. 12