

GEMEINDE RÖMERBERG, ÄNDERUNG I. ZUM BEBAUUNGSPLAN

ORTSTEIL BERGHAUSEN "EHEMALIGE MALZFABRIK"

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
- WA Allgemeines Wohngebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
 - 0 Zahl der Vollgeschosse, zwingend
3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - Baulinie
 - Baugrenze
4. **Ausmaß der Grundstücksflächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- Zufahrt Tiefgarage
5. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- Baum, Bestand, zu erhalten
 - Baum, anzupflanzen
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LbauO)**
6. **Hauptfirstrichtung**
- ← Hauptfirstrichtung
- C. Sonstige Festsetzungen**
7. **Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
8. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
- Bebauungsplanzone
 - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ehemalige Malzfabrik"
 - Sanierungsgebiet
 - Flurstücksgrenze vorhanden, Flurstücksnummer
 - Aufzunehmende Grundstücksgrenze
 - Gebäude Bestand
 - Kulturdenkmal
 - Maßgabe in Meter
- D. Hinweise**
- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ehemalige Malzfabrik"
 - Sanierungsgebiet
 - Flurstücksgrenze vorhanden, Flurstücksnummer
 - Aufzunehmende Grundstücksgrenze
 - Gebäude Bestand
 - Kulturdenkmal
 - Maßgabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland
- LbauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, zuletzt geändert am 08.03.1995
- PlanVO: Planzonenverordnung vom 18.12.1990
- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (aufgrund § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)**
1. **Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 8 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)**
- (1) Innerhalb des Gebietes "WA II o" sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. In den Erdgeschossflächen sind Wohnungen unzulässig.
 - (2) Innerhalb des Gebietes "WA g" ist ausschließlich eine Nutzung zu Zwecken eines Altenwohn- und Pflegeheimes zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)**
- (1) Die zulässige Grundfläche darf im Bereich "WA II o" durch die Grundfläche von Stellplätzen überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.
- Geschöfliche**
- (2) Im Bereich "WA II o" ist die Geschöfliche von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der Treppen und ihrer Umfassungswände auf die Geschöflichezahl anzurechnen.
- Trauf- und Firsthöhen**
- (3) Im Bereich "WA g" darf die maximale Traufhöhe (gemessen zwischen mittlerer Geländehöhe und der Schmittkante aufstehendes Mauerwerk/Dachstuhl) 2,0 m nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe (gemessen an mittlerer Geländehöhe) darf 11,50 m nicht überschreiten. Für Fahradabstell- und Treppenhäuser wird eine Überschreitung der Firsthöhe um 1,20 m zugelassen.
- Überschreitung von Baugrenzen**
- (4) Im Bereich "WA g" dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände auf der gesamten Länge sowie durch Balkone auf bis zu 2/3 der Gebäudelänge um bis zu 1,30 m überschritten werden.
- (5) Im Bereich "WA II o" dürfen in Ausnahmefällen die Baugrenzen durch Nebengebäude und untergeordnete Gebäude wie z.B. Wintergärten, Erker und ähnlichem je Grundstück auf 3 m Breite um 1 m Tiefe überschritten werden.
3. **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- (1) Garagen und Stellplätze über Erdfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im "WA I o" sind Garagen bis zu einer Traufwandhöhe von 2,50 m, einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 7,00 m zulässig. Zwischen der dreiseitigen Grundstücksgrenze und dem Garagenfuß muß der Abstand mindestens 5 m betragen.
- (2) Ausnahmeweise kann im "WA II o" die Errichtung von Doppelgaragen zugelassen werden, wenn die Garage ins Hauptgebäude integriert wird. Integrierte Garagen sind nicht auf die Geschöfliche anzurechnen.
4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Die zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte können maximal um 1,50 m vom vorgesehenen Standort abweichen. Zusätzlich zu den im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäumen sind im Bereich "WA g" mind. 1 weitere Bäume als Blume 1 Ordnung (d.h. verpflanzt und Stammumfang mindestens 16 cm) anzupflanzen. Zulässig ist die Anpflanzung u.a. von Bergahorn, Waldniel, Wildkirsche, Winter- und Sommerlinde

- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LbauO)**
5. **Sockelhöhe**
- Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,30 m. Die Sockelhöhe ist an der Oberkante der Außenwand zu messen.
- 6.