

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschößflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

II 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

g geschlossene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



überbaubare Grundstücksfläche



Baulinie



Baugrenze

4. Anschluß 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.Vm. § 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)

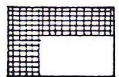


Bebauungsplangrenze

D. Hinweise



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
"Ehemalige Malzfabrik"



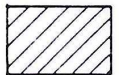
Sanierungsgebiet



Flurstücksgrenze vorhanden, Flurstücksnummer



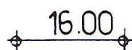
Aufzuhebende Grundstücksgrenze



Gebäude Bestand



Kulturdenkmal



Maßangabe 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

PlanzVO: Planzeichenverordnung 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 Erdgeschoßräumen 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)

Grundfläche

(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.

Geschoßfläche

(2) Im Bereich "WA II o" ist die Geschoßfläche von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der Treppen und ihrer Umfassungswände auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen.

Trauf- und Firsthöhen

(3) Im Bereich "WA g" darf die maximale Traufhöhe (gemessen zwischen mittlerer Geländehöhe und der Schnittkante aufsteigendes Mauerwerk/Dachhaut) 7,20 m nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe (gemessen ab mittlerer Geländehöhe) darf 11,50 m nicht überschreiten. Für Fahrstuhlschächte 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 Gebäudeteile 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 Erdgleiche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im "WA II 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 straßenseitigen Grundstücksgrenze und dem Garagentor muß der Abstand mindestens 5 m betragen.

(2) Ausnahmsweise kann im "WA II o" die Errichtung von Doppelgaragen zugelassen werden, wenn die Garage ins Hauptgebäude integriert wird. Integrierte Garagen sind nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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. 11 weitere Bäume als Bäume I.Ordnung (3 x verpflanzt und Stammumfang mindestens 16 cm) anzupflanzen. Zulässig ist die Anpflanzung u.a. von Bergahorn, Walnuß, 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 Rohfußboden zu messen.

6. Dachfläche

Im Bereich "WA g" ist mindestens ein Drittel der überbaubaren Grundfläche in Form einer Dachterrasse als begrünter und begehbarer Freibereich auszuführen.

7. Dachgauben

(1) Dachgauben sind im Bereich "WA g" zulässig, wenn sie 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

(2) Im Bereich "WA II o" dürfen Dachgauben 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. Zum Platzbereich hin orientierte Gauben sind ohne Begrenzung der Breite zulässig.

(3) Im Bereich "WA II o" sind Dacheinschnitte nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgekehrten Seite zulässig und dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen.

8. Dachneigung

(1) Im Bereich "WA II o" sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 Grad zulässig. Ausnahmsweise kann eine Abweichung von +/- 3 Grad zugelassen werden.

(2) Im Bereich "WA g" sind Dachneigungen bis zu 45 Grad zulässig.

9. Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind nur in Ziegel unglasiert in Rot- oder Brauntönen zulässig. Dachplatten über das normale Ziegelmaß hinaus sind unzulässig.

10. Kniestöcke

Im Bereich "WA II o" sind Kniestöcke unzulässig.

11. Fensterformate

Im Bereich "WA II o" sind für die der Straße zugewandten Fenster 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.

12. Gebäudefassade

Im Plangebiet sind, abgesehen von untergeordneten Bauteilen, ausschließlich verputzte Fassaden zulässig. Verblendungen mit glasiertem Material sind unzulässig.

13. Garagen- und Stellplatzgestaltung

(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.

14. Werbeanlagen

Im Bereich "WA II o" sind Anlagen der Außenwerbung nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen je Grundstück eine Größe von insgesamt 0,6 m² nicht überschreiten.

15. Freiflächengestaltung

(1) Seitliche oder 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 solches wirken. Sie sind so zu gestalten, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

(2) Im Bereich "WA II o" sind Müllboxen bzw. Mülltonnenstellplätze im Vorgartenbereich unmittelbar an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum unzulässig. Die Müllboxen bzw. Mülltonnenstellplätze, die sich im Vorgartenbereich befinden, sind gegen Einblicke abzuschirmen.

VERFAHRENSVERMERKE

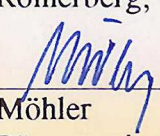
1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB 19.09.1995
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 23.09.1995
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 (1) BauGB 17.10.1995
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in einem Abstimmungsgespräch am 18.10.1995
5. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 21.11.1995
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 25.11.1995
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB
von: Dienstag 05.12.1995
bis: Dienstag 09.01.1996
8. Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am _____ Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am _____

9. Beschluß über den Bebauungsplan als
Satzung gem. § 10 BauGB 30.01.1996



Römerberg, den

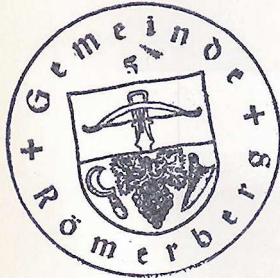

Möhler
Bürgermeister

1 2. Feb. 1996

10. Dieser Bebauungsplan wurde der Bezirksregierung Rheinhausen-Pfalz gem. § 11 (1) BauGB am 12.02.1996 angezeigt.

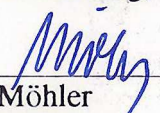
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

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



Römerberg, den

20. Mai 1996

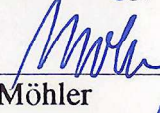

Möhler
Bürgermeister

12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 25. Mai 1996 tritt der Bebauungsplan in Kraft.



Römerberg, den

28. Mai 1996


Möhler
Bürgermeister

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).

Es bestehen keine Rechtsbedenken.

Az: 35/405-03 LU - Römerberg/36a

Neustadt an der Weinstraße,

den 13. Mai 1996

Bezirksregierung Rheinhausen-Pfalz

I. A.


Achim Spatz

