



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - - - Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün (Saalauer-Horwald)
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß Textziff. A 4.1
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Textziff. A 4.2
- Vorpflanzung zu erhaltenen Bäumen gem. Textziff. A 4.1
- Einfluchtlinie mit Masten und Schutzzone
- Hauptabwasserleitung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

GE₂
Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. Textziff. A 1.1
z.B. III
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. III max. 20m
tiefenüber OK Rheinweg
max. = maximale Höhe
b
Besondere Bauweise gemäß Textziff. A 3.
GRZ z.B. 0,35
Grundflächenzahl
GFZ z.B. 0,50
Geschäftszahl

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Gebäude vorhanden
- zu pflanzende Bäume u. Feldgehölze nach genehmigtem Pflanzplan
- Unterstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (befahrbarer Weg, Verkehrsgrünfläche, Parkplatz)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 - 3 BauGB - 1984
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A.1. Art der baulichen Nutzung**
1.1 Im Gewerbegebiet wird die bauliche Nutzung eingeschränkt. Allgemein zulässig sind nur:
1.1.1 Lagerhäuser und Lagerplätze (§ 1 Abs.3 LV.m. § 8 (2) 1, 2. Halbsatz IV BauVO)
1.1.2 max. 2 Wohnungen je Gewerbegrundstück für den in § 2 (3) BauVO eingetragenen Personenkreis (§ 1 Abs.6 BauVO)

A.2. Maß der baulichen Nutzung

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen können wie folgt überschritten werden:
- an der nördlichen Baugrenze um max. 4,0 m für Rampen und Vorhöfe;
- an jeder Gebäudeseite für max. 5 gebäudehohe Feuertruppen u.ä. mit einer max. Tiefe von 3,0 m und einer Ausdehnung von 4,0 m.

A.3. Besondere Bauweise

Innere der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude mit Längen von mehr als 50 m bis max. 120 m zulässig.

A.4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 33 u. Nr. 35 a - b BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 1 LFVG LGfV. vom 23.3.1987)

- 4.1 Der Bewuchs innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelebäume sind zu erhalten und bei Abgang durch eine standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen.
4.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Aussaatsflächen zu begeben. Dafür sind alle nicht für Straßenzweckpflanzungen vorgesehenen Flächen als Wiese anzulegen. Sie ist während der ersten 5 Jahre mehrmals jährlich, danach höchstens einmal jährlich zu mähen. Als Saatgut muß Landschaftsrasen verwendet werden.
4.3 Die Wiese ist an den im Plan vermerkten Stellen mit Einzelebäumen zu bepflanzen. Die in der Wiese angepflanzten Pflanzenflächen sind als Feldgehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Dabei ist mindestens 1 Baum je 100 qm Pflanzenfläche und mind. 1 Strauch je 1 qm an jeweils der Planzeichnung, jeweils in Gruppen von 1-7 Stück derselben Art, anzuordnen.

Die Pflanzen sind aus folgenden Artenlisten auszuwählen:

- | | | |
|--------|-------------|--------------|
| Bäume: | Feldahorn | Vogelkirsche |
| | Spitzahorn | Silberbirne |
| | Schwarzerle | Eberesche |
| | Hainbuche | Winterlinde |
| | Fichte | Sommerlinde |
- Qualität und Größenbindung: Hochstämme 30v, 10-12 cm Stammumfang.
Sträucher:
Kornelkirsche Traubenkirsche
Hortensie Wildrose
Rosa Hundrose
Pflaume Felsenrose
Liguster Salweide
Hederaeileiche Wallnuss
Hortensie Holunder
Flammenkirsche
Hortensie
Liguster
Hederaeileiche
Hortensie

Qualität und Größenbindung: 20v, 10-15 cm hoch
4.4 Die Außenwände des Haus- und Altbaus sind an geeigneten Stellen mit Pflanzen zu bepflanzen. Dazu ist im Abstand von ca. 3 m je eine der folgenden selbstbestimmenden Kultur zu verwenden:
Efeu
Wildrosen
4.5 Die Feuerwehre sind für Niederschlagswasser durchlässig, z.B. mit Regenpflanzern oder als Sickertrassen anzulegen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- B.5. Dächer**
Dachform und Dachneigung: Flachdach oder flachgeneigtes Dach 0° - 10°
B.6. Einfriedigungen
Die Höhe der Einfriedigungen darf allseitig das Maß von 2,2 m, gemessen ab OK angrenzenden Weg, nicht überschreiten. Zulässig sind lediglich offene Konstruktionen aus Metall oder Draht oder Stützpfosten mit verstärkendem Dreiecksgitter.

- C. HINWEISE**
C.1 Bei länger anhaltenden Rhein-Hochwasserständen kann der binnenseitige Grundwasserstand bis über Gebäudehöhe ansteigen. Ein Anzeichen auf Erhöhung der Hochwasserbereitschaft besteht nicht. Die Gebäude sind daher druck- und grundwasserseitig zu gründen und herzustellen. Auf die Bestimmungen der DIN 1818 u. 1918 wird verwiesen.
C.2 Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Evtl. auftretende archaische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
C.3 Bei der Ausführung der geplanten Betriebsweiterleitung ist die Forderung der Planwerke AG zur Errichtung einer massiven Trafostation durch den privaten Baufrüher auf dessen Gelände zu berücksichtigen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 13. Dez. 1988 beschlossen.
Die örtliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 24. Dez. 1988
Die Bürgerentscheidung erfolgte am 23. Feb. 1989
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden am 10. Feb. 1989 um Stellungnahme gebittet.
Bekanntgabe und Auslegung hierzu am 24. Jan. 1989
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss zu dem Planentwurf am 4. April 1989
Die örtliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 3. April 1989
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Hochtag des 17. April 1989 bis einschließlich Planung am 17. April 1989 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 23. Mai 1989 Beschluß gefaßt wurde.
Die Benachrichtigung der Einwohner erfolgte am 23. Mai 1989 um 10.00 Uhr.
Die Benachrichtigung der Einwohner erfolgte am 23. Mai 1989 um 10.00 Uhr.

Anzeige vom 11. Abs. 3 BauGB gemäß Verfügung vom 12. Juni 1989 Nr. CS/10-13 Rechtsanwaltschaft bestehen keine Rechtsbedenken
Ludwigshafen, den 22. Juni 1988
Kreisverwaltung

GEMEINDE RÖMERBERG
REBAUUNGSPLAN „GEWINNE BUSCHÄCKER“ OT BERGHÄUSEN M. 1:1000
24.1.1989
REARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM
GRÜNDUNGSBÜRO FÜR LÄNDLICHKEITSPFLANZUNG
DIPL. ING. B. MESS u. PROF. DR. M. MESS