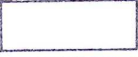
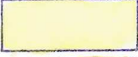
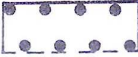
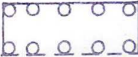
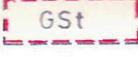


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (s.zeichner.Hinweis)
	Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün (s.zeichner.Hinweis)
	Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß Textziff. A 4.1
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Textziff. A 4.2
	Vorhandene, zu erhaltende Bäume gem. Textziff. A 4.1
	Elt-Freileitung mit Masten und Schutzzone
	Hauptabwasserleitung
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche
	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

GE_x

Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung
gem. Textziff. A 1.1

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. TH_{max.} 7,0m

Traufhöhe über OK Rheinweg
max. = maximale Höhe

b

Besondere Bauweise gemäß Textziff. A 3.

GRZ z.B. 0,35

Grundflächenzahl

GFZ z.B. 0,50

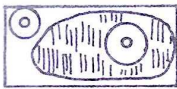
Geschoßflächenzahl

als Höchstgrenze
unter Beachtung
der überbaubaren
Grundstücksfläche

ZEICHNERISCHE HINWEISE



Gebäude vorhanden



zu pflanzende Bäume u. Feldgehölze
nach gesondertem Pflanzplan



Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen
(befahrbarer Weg, Verkehrsgrünfläche, Parkplatz)

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 - 7 BauGB- 1986
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB
i.V. mit § 86 Abs. 6 LBauO - 1986.

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.9 i.V.m. § 8 (2) 1, 2. Halbsatz ff BauNVO)
1.1.2 max. 2 Wohnungen je Gewerbegrundstück für den in § 8 (3) 1 BauNVO angeführten Personenkreis (§ 1 Abs.6 BauNVO)

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 Vordächer;
- an jeder Gebäudeseite für max. 5 gebäudehohe Feuertreppen u.ä. mit einer max.Tiefe von 3,50 m und einer max.Länge von 6,0 m.

A 3. Besondere Bauweise

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

A 4. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.20 u.Nr. 25 a + b BauGB in Verbindung mit § 17 Abs.3 LPFIG i.d.F. vom 27.3.1987)

- 4.1 Der Bewuchs innerhalb der "Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" sowie die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch eine standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen.
- 4.2 Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind als Ausgleichsflächen zu begrünen. Dafür sind alle nicht für Strauchpflanzungen 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 Einzelbäumen zu bepflanzen. Die in der Wiese ausgesparten Pflanzflächen sind als Feldgehölzinseln mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Dabei ist mindestens 1 Baum je 400 qm Pflanzfläche und mind. 1 Strauch je 1 qm im Bereich der Pflanzinseln, jeweils in Gruppen von 3 - 7 Stück derselben Art, anzuordnen.

Die Pflanzen sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume:	Feldahorn	Vogelkirsche
	Spitzahorn	Stieleiche
	Schwarzerle	Eberesche
	Hainbuche	Winterlinde
	Esche	Sommerlinde

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3xv, 10-12 cm Stammumfang.

Sträucher:	Kornelkirsche	Traubenkirsche
	Hartriegel	Wildbirne
	Hasel	Hundsrose
	Pfaffenhütchen	Faulbaum
	Liguster	Salweide
	Heckenkirsche	Schwarzer Holunder
	Holzapfel	Wolliger Schneeball
		Wasserschneeball

Qualitäts- und Größenbindung: 2xv, 60-100 cm hoch

- 4.4 Die Außenwände des Neu- und Altbaus sind an geeigneten Stellen mit Pflanzen zu beranken. Dazu ist im Abstand von ca. 3 m je eine der folgenden selbstklimmenden Ranker zu verwenden:

Efeu
Wilder Wein

- 4.5 Die Feuerwehrwege sind für Niederschlagswasser durchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen oder als Schotterrasen, anzulegen.

B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B 5. Dächer

Dachform und Dachneigung : Flachdach oder flachgeneigtes
Dach 0 - 10°

B 6. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen 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 Bepflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht.

C. H I N W E I S E

- C 7. Bei länger anhaltenden Rhein-Hochwasserständen kann der binnenseitige Grundwasserstand bis über Geländehöhe ansteigen. Ein Anspruch auf Erhöhung der Hochwassersicherheit besteht nicht. Die Gebäude sind daher druck- und grundwassersicher zu gründen und herzustellen. Auf die Bestimmungen der DIN 1836 u. 1986 wird verwiesen.
- C 8. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Evtl. auftretende archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- C 9. Bei der Ausführung der geplanten Betriebserweiterung ist die Forderung der Pfalzwerke AG zur Errichtung einer massiven Trafostation durch den privaten Bauträger auf dessen Gelände zu berücksichtigen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 13. Dez. 1988 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 24. Dez. 1988

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 23. Feb. 1989

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 10. Feb. 1989 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 24. Jan. 1989

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 4. April 1989

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 8. April 1989

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag 17. April 1989 den, bis einschließlich Mittwoch 17. Mai 1989 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

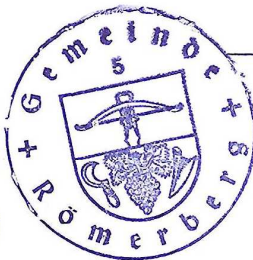
Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am - Beschluß gefaßt wurde.

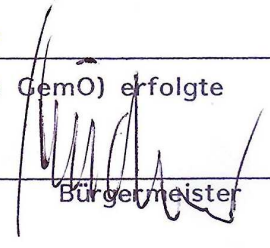
Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am -

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte
am 23. Mai 1989.

Anzeigevermerk:

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
22. Juni 1989, Az.: 63/610-13
Römerberg 29
bestehen keine Rechtsbedenken




Bürgermeister

Ludwigshafen, den 22. Juni 1989
Kreisverwaltung

L. Fertigung


(Geh. K.)

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12
BauGB am 22. Juli 1989 tritt der Bebauungsplan in Kraft.




Bürgermeister

GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN „GEWANNE BUSCHÄCKER“ OT. BERGHAUSEN
M. 1:1000 24. 1. 1989

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM
GRÜNORNUNG: BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. ING. B. MIESS u. PROF. DR. M. MIESS

