

GEMEINDE / STADT :

NEULEININGEN

BEBAUUNGSPLAN :

ALTE MALZFABRIK

GENEHMIGUNGSVERMERK :

2. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verf. vom 24. JUNI 1985 Az.: 610-13/63-05/Neu-6/Kl.

Bad Dürkheim, den 24. JUNI 1985

KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

Im Auftrag



Eichner

(Eichner, Dipl.-Ing.)
Regierungsrat z.A.

AUSFERTIGUNG FÜR : **Amtsplan**

KARL KRANZ ARCHITEKT
6718 GRÜNSTADT
TELEFON 06359-2647

mann

DATUM :

GEZEICHNET : E. LINDNER

GEÄNDERT :

GRÜNDUNGSPLANUNG :

DR.-ING. R.H. BECKMANN

BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

1

RECHTSGRUNDLAGEN

Augrund

des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGB1. I S. 2256, ber. S. 3617) geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGB1. I S. 3281) und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau-recht vom 6.7.1979 (BGB1. I S. 1763),

der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53), geändert durch Erstes Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 2.7.1980 (GVBl. S. 145), geändert durch Zweites Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20.7.1982 (GVBl. S. 264),

und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), geändert durch Artikel 17 des Landesgesetzes vom 5.11.1974 (GVBl. S. 469), Art. 1 des Landesgesetzes vom 28.4.1975 (GVBl. S. 169), Art. 5 des Landesgesetzes vom 29.3.1976 (GVBl. S. 85) Landesgesetz vom 26.7.1977 (GVBl. S. 251), § 47 des Landesgesetzes vom 21.7.1978 (GVBl. S. 587) und Art. 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 21.12.1978 (GVBl. S. 770)

beschließt der Gemeinderat von Neuleiningen den Bebauungsplan "Ehemalige Malzfabrik" als Satzung.

Grundlage für den Bebauungsplan bilden weiterhin die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGB1. I S. 1963) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.7.1981 (BGB1. I S. 833).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH BBauG UND BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1. Der gesamte Planbereich ist ein Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO.

1.2. Die in § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6 und 7 BauNVO genannten Nutzungsarten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16 - 21 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Geschößflächenzahl und Grundflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Flächen sowie die Abstandsvorschriften der LBauO nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 17, § 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBauO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf Grund des Gebietscharakters entsprechend den Planfestsetzungen als Höchstwert festgesetzt.

BEBAUUNGSPLAN

ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

3

4. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22, § 23 BauNVO)

- 4.1. Die Bauweise wird für das gesamte Plangebiet als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 4.2. Nördlich der L 453 (Baugebiet 1) ist nur die Errichtung eines Einzelhauses zulässig, südlich der L 453 (Baugebiet 2) sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.
- 4.3. Bei Hausgruppen ist der Baukörper zu staffeln.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 2 BBauG und § 21 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 Abs. 2 BauNVO)

- 6.1. Für die Höhengestaltung der Gebäude sind Oberkante Erdgeschoßrohbaufußboden (FOK - EG) und Traufhöhe (TH) bestimmend.
- 6.2. Bezugspunkt ist bei bergseitiger Erschließung der höchstgelegene Punkt der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vor dem Gebäude, bei talseitiger Erschließung der höchstgelegene Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände (siehe Systemskizze Nr. 6.5.). Fußwege sind hierbei nicht als Verkehrsflächen anzusehen.

BEBAUUNGSPLAN

ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

4

6.3. Die Höhenlage der FOK - EG ist bei bergseitiger Erschließung mit max. 0,50 m einzuhalten.

Die Höhenlage der FOK - EG ist bei talseitiger Erschließung mit max. 0,30 m einzuhalten.

Abweichungen von diesen Festsetzungen sind bei besonderem Nachweis zulässig.

6.4. Nördlich der L 453 (Baugebiet 1) darf die maximale Traufhöhe (TH) ein Maß von 12,50 m, gemessen ab der FOK - KG, nicht überschreiten.

Südlich der L 453 (Baugebiet 2) darf die maximale Traufhöhe ein Maß von 6,50 m, gemessen ab der FOK - EG, nicht überschreiten.

Ergibt sich aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, daß das Kellergeschoß (KG) als Vollgeschoß anzurechnen ist, so werden die Festsetzungen über die maximalen Traufhöhen entsprechend auf die FOK - KG bezogen.

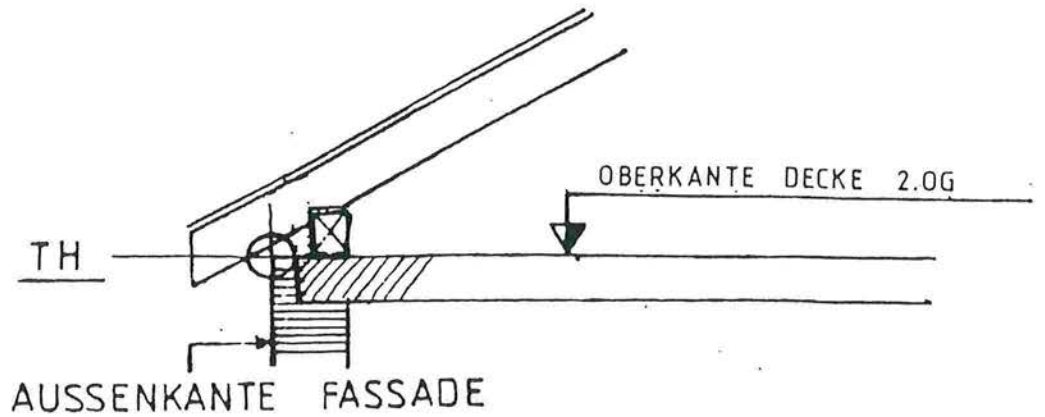
Über Dacheinschnitten, bei Terrassen bzw. Dachloggien und bei zurückspringenden Gebäudeteilen wird die Traufhöhe als Schnittpunkt zwischen der gedachten, gradlinigen Verlängerung der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante Fassade definiert, wobei der am weitesten vorspringende Fassadenteil maßgebend ist.

In allen anderen Fällen ist die Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und Außenkante Fassade (siehe Systemskizze Nr. 6.5.).

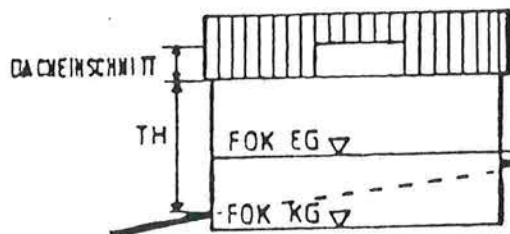
BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

5

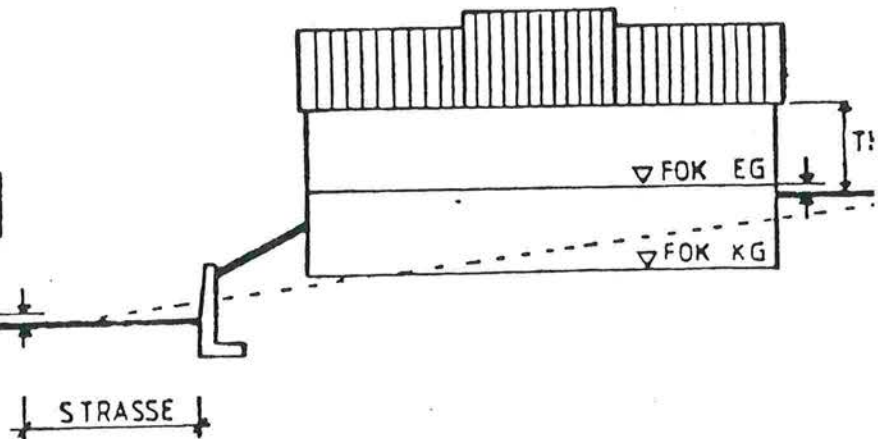
6.5. Systemskizzen:



BERGSEITIGE ERSCHLIESSUNG



TALSEITIGE ERSCHLIESSUNG



7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Bebauungsplan eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist verbindlich.

BEBAUUNGSPLAN

ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

6

8. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

8.1. Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichen in:

- Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn) mit begleitenden Gehwegen, Fußwegen;
- verkehrsberuhigte Wohnstraßen: es besteht keine bauliche Trennung der verschiedenen Verkehrsarten; die Kennzeichnung erfolgt durch das Verkehrszeichen: "Verkehrsberuhigter Bereich" (§ 42 Abs. 4a StVO). Der Wohnweg ist in differenzierten Materialien - vorwiegend Kleinpflaster - zu gestalten und durch einen Übergangsbereich von der Verkehrsstraße abzusetzen;
- Fußwege.

8.2. Die Fläche innerhalb des Sichtwinkels zwischen der L 453 und der verkehrsberuhigten Wohnstraße ist von jeder Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen - gemessen von der Oberkante Straßenkrone - eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Ausgenommen sind Bäume, deren Kronenbereich mindestens 2,70 m über der Geländeoberfläche beginnt.

8.3. Öffentliche Stellplätze befinden sich gemäß den Planfestsetzungen in den Garagengeschossen der Gebäude auf den Grundstücken Nr. 1 und Nr. 5.

Es sind mindestens je 3 Stellplätze für den öffentlichen Bedarf in den Garagengeschossen auf den Grundstücken Nr. 1 und Nr. 5 auszuweisen.

BEBAUUNGSPLAN

ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

7

8.4. Die Fläche südlich des Grundstücks Nr. 4 ist als zentraler, öffentlicher Platz für Spiel, Freizeit und Kommunikation für alle Anlieger nutzbar zu machen, zu gestalten und zu pflegen. Sie dient als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

9. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO)

9.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen als Einzel- oder Doppelgaragen auf den Privatgrundstücken zulässig. Der Standort ist im Bebauungsplan festgelegt.

9.2. Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.

9.3. Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Massivbauweise abweichenden Form oder Art wie Wellblech-, Rund-, Zelt- oder Klappgaragen sind unzulässig.

10. FLÄCHEN FÜR GARAGENGESCHOSSE

(§ 9 Abs. 3 BBauG und § 12 Abs. 4 BauNVO)

10.1. Im Gebäude auf dem Grundstück Nr. 5 wird das Erdgeschoß als Garagengeschoß umgebaut und genutzt. Die Zufahrt ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

10.2. Im Gebäude auf dem Grundstück Nr. 1 ist ein Teil des Erdgeschosses als Garagengeschoß zu nutzen. Die Zufahrt ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

BEBAUUNGSPLAN

ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

8

11. NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

12. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

12.1. Die mit Leitungsrechten zugunsten der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land zu belastenden Flächen dienen der Sicherung der Abwasserentsorgung des Plangebietes und liegen entsprechend den Planfestsetzungen auf den Grundstücken Nr. 15 und Nr. 16.

12.2. Die Entsorgungsleitungen sind an den vorhandenen, teilweise umzulegenden Dorfkanal anzuschließen. Eine Überbauung ist auf eine Breite von 4 m auszuschließen und die dauernde Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Innerhalb dieser Fläche sind nur flachwurzelnde Anpflanzungen oder leicht zu beseitigende Befestigungen zugelassen.

12.3. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstückseigentümer zu belastenden Flächen dienen der Erschließung der Grundstücke Nr. 11 und 12 sowie 17, 18 und 19.

13. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BBauG)

13.1. Die festgesetzten Pflanzmengen und Gehölzqualitäten sind Mindestforderungen. Die Pflanzung einer größeren Anzahl von Gehölzen und die Verwendung größerer Sorten ist zulässig.

BEBAUUNGSPLAN

ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

9

- 13.2. Es ist Pflicht, die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher in den vorgegebenen Arten und Größen zu pflanzen und zu erhalten!
- 13.3. An den in der Planzeichnung aufgezeigten Stellen sind die bestehenden Gehölze (Bäume) mit einer Mindesthöhe von 2,00 m bzw. einem Mindeststammdurchmesser von 0,12 m vor Baubeginn zu kartieren und zu erhalten.
- 13.4. Pflanzungen mit Baumpfahl (Einzelbäume) sind entsprechend den Planzeichen - pro Symbol ein Einzelbaum - vorzunehmen; ist die Gehölzart in der Planzeichnung nicht eindeutig bestimmt, so kann unter den in 13.5.3 aufgeführten Gehölzarten ausgewählt werden. Die Mindestgröße beträgt 2,00 - 2,50 m bzw. der Stammumfang 0,16/0,18 m.
- 13.5. Die nachfolgend aufgeführten und in der Planzeichnung mit a, b, c gekennzeichneten Gehölzarten sind in folgender Qualität zu pflanzen:
- mit a gekennzeichnete Gehölze der Qualität 2-jährige bewurzelte Steghölzer; Höhe 50 - 80 cm
 - mit b gekennzeichnete Gehölze der Qualität leichte Sträucher, 1x verpflanzt; Höhe 40 - 70 cm
 - mit c gekennzeichnete Gehölze der Qualität 3-jährige; verschulte Sämlinge; Höhe 50 - 80 cm

13.5.1 Niedrige Gehölzarten

Berberis verruculosa / Immergrüner Sauerdorn

Ligustrum vulg. 'Lodense' a / Rainweide

Rosa cania b / Hundsrose

Prunus spinosa / Schlehe

Salix aurita a / Ohrweide

Lonicera xylosteum c / Heckenkirsche

Cornus sanguinea c / Roter Hartriegel

Cornus alba c / Weißer Hartriegel

Cytisus purpureus / Purpurginster

Cytisus scoparius / Besenginster

BEBAUUNGSPLAN

ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

10

13.5.2 mittelhohe Gehölzarten

Rhamnus frangula / Faulbaum
Cornus mas / Kornelkirsche
Hippophae rhamnoides / Sanddorn
Ilex aquifolium c / Stechpalme
Ligustrum vulgare / Rainweide
Salix caprea a / Salweide
Viburnum lantana c / Sauerdorn
Rhamnus catharticus / Kreuzdorn
Berberis julianae / Immergrüner Sauerdorn

13.5.3 hohe Gehölze - Bäume

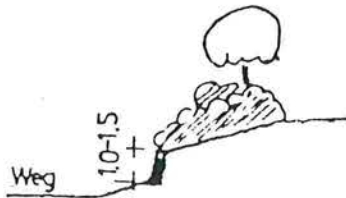
Acer platanoides c / Spitzahorn
Fagus sylvatica / Rotbuche
Prunus padus / Traubenkirsche
Prunus avium / Vogelkirsche
Betula verrucosa c / Sandbirke
Carpinus betulus c / Hainbuche
Pinus nigra austriaca c / Österr. Schwarzkiefer
Pinus silvestris / Waldkiefer
Sorbus aucuparia c / Eberesche
Sorbus intermedia c / Schwedische Mehlbeere

13.6. Auf den Flächen von Grundstücksein- und -ausfahrten bzw. Grundstücksein- und -ausgängen ist das Unterbrechen von als reihige Pflanzung festgesetzten Grünstreifen, sowie Mauern und Stützmauern zulässig.

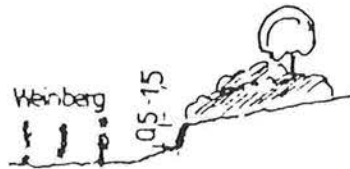
BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

11

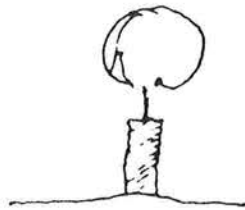
13.7. Geländeprofile (ohne Maßstab)



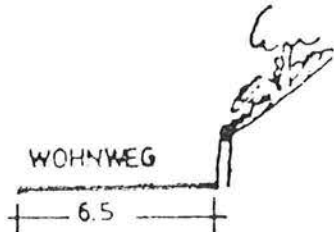
Westl.Rand bei Pflanztyp **b**



Südl.Rand bei Pflanztyp **c**



Regelprofil für Hecke
mit Überhältern



Schnitt AA s. Planzeichnung

13.8. Pflanztypen (ohne Maßstab)

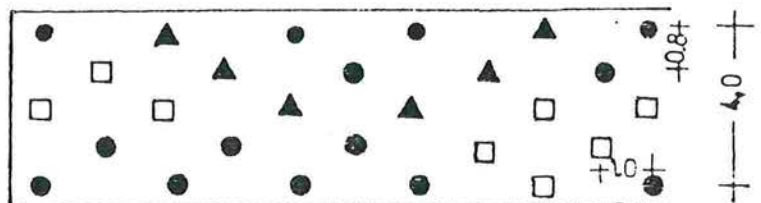
- a** Typ a: Vorhandene Vegetationen erhalten; Lücken auspflanzen; Gehölzarten siehe Nr. 13.5.3

Symbole für Gehölzartgruppen der Pflanztypen b und c

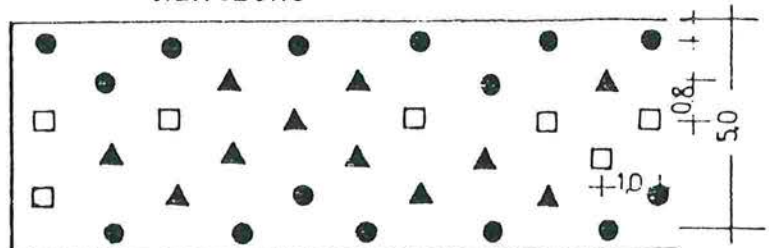
festgesetzte Gehölzarten der drei Gehölzartgruppen siehe Nr. 13.5.1 - 13.5.3

- niedrige Gehölze
- ▲ mittelhohe Gehölze
- hohe Gehölze

- b** Typ b: mittelhoch



- c** Typ c: mittelhoch bis hoch mit Randzone



Reihige Pflanzung



einreihige Pflanzung, Hecke, Gehölzarten siehe Nr. 13.5.2 Pflanzbreite mindestens 1 m.

FESTSETZUNGEN NACH LBauO

AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 123 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG)

14. DACHGESTALTUNG (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

14.1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen. Garagen sollen möglichst in den Hauskomplex einbezogen werden, wobei die Dachform des Hauses die der Garage bestimmt. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

14.2. Die Dachneigung muß mindestens 27° und darf höchstens 35° betragen.

14.3. Als Dacheindeckung sind nur rote Tonziegel zulässig.

14.4. Kniestöcke (Drempel) sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. Bei Zurücktreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß kann ein höherer Kniestock zugelassen werden.

15. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

15.1. Die Fassaden sind in Anlehnung an die Gestaltung des vorhandenen Ortskerns in sichtbaren, ortstypischen Naturmaterialien zu gestalten oder entsprechend Nr. 15.2. zu verputzen.

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein.

15.2. Putzmauerwerk muß spätestens 12 Monate nach Gebrauchsabnahme des Gebäudes verputzt werden.

15.3. Die Bauteile sind materialgerecht farblich zu behandeln. Grelle und glänzende Farben sind unzulässig.

15.4. Benachbarte Gebäude oder Gebäudeteile sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

15.5. Bei nebeneinander liegenden benachbarten Garagen verschiedener Eigentümer muß das Dachgesims in gleicher Höhe und Breite und im gleichen Material ausgebildet werden.

16. EINBEZIEHUNG BESTEHENDER GEBÄUDE UND GEBÄUDETEILE

Vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind möglichst zu erhalten, soweit sie sich in das Gestaltungskonzept einfügen lassen und bestehende Gewölbe in die Bebauung zu integrieren und nutzbar zu machen.

BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

15

17. AUSSENANTENNENANLAGEN (§ 123 Abs. 1 Nr. 9 LBauO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

18. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RÄUMLICHE BEREICHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG, § 22 Abs. 2 LBauO)

Der zentrale Platz (vgl. Nr. 8.4.) dient den Bewohnern als Spiel-, Freizeit- und Kommunikationsbereich.

Auf ihm ist außerdem ein Spielplatz vorgesehen.

19. STELLPLÄTZE (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)

19.1. Pro Wohnung sind entsprechend dem Runderlaß des Ministeriums für Finanzen vom 25.6.1973 1,5 Garagen bzw. Stellplätze auf privatem Grundstück bzw. auf den eigens dafür vorgesehenen Flächen der Garagengeschosse auf den Grundstücken Nr. 10 und 5 nachzuweisen.

19.2. Häuser mit Einliegerwohnung müssen in jedem Fall mindestens eine Garage und einen Stellplatz aufweisen.

20. EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

20.1. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecke, in Holz oder als Mauer auszuführen, wobei Material- und Farbwahl auf das zugehörige Gebäude und die Umgebung abzustimmen sind. Einfriedungen in Holz oder als Mauer sind nur in Verbindung mit Hecken zugelassen.

BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

16

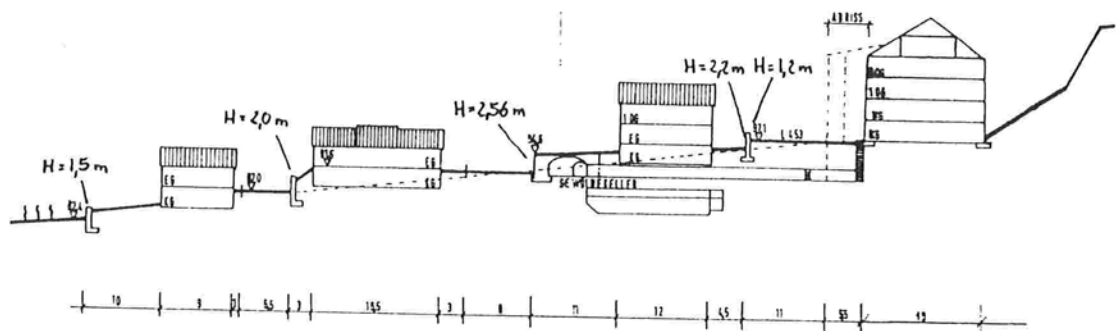
20.2. Die maximale Stützmauerhöhe beträgt an der südlichen Plan-
gebietsgrenze (südlich der Grundstücke Nr. 8 und Nr. 10)
an der Straßenbegrenzungslinie 2,30 m und südlich der L 453
(nördlich der Grundstücke Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4) 1,20 m
gemessen an der Straßenoberkante der Fahrbahn.
(siehe Systemschnitt)

In allen übrigen Fällen beträgt die maximale Stützmauer-
höhe 1,50 m.

20.3. Wird auf die Stützmauer eine Einfriedung aufgesetzt, so
darf diese eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

20.4. Stützmauern sind nur an den in der Planzeichnung festge-
setzten Stellen zulässig.

20.5. Systemschnitt (vgl. Höhenschnitt AB der Planzeichnung)



21. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER
(§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)

Die Plätze für Abfallbehälter sind mind. 2,5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und einzufrieden, sowie mit Sträuchern so einzugrünen, daß eine Einsicht auf die Behälter von der Straße aus nicht möglich ist.

22. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Die unbebauten, unbefestigten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen oder Pflanzflächen zu gestalten; im Bereich der Vorgärten sind Nutzgärten nicht zulässig.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Dem zeichnerischen Teil
 - 1.1 Bebauungsplan
 - 1.2 Integrierter Grünordnungsplan
2. Den schriftlichen Festsetzungen
 - 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 125 Landesbauordnung (LBauO) handelt, wer dieser Satzung zuwider handelt.

BEILAGE

- Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BBauG
- Vermerk zur Höhenkartierung

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates
gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BBauG
am
3. Einladung zur Bürgerbeteiligung gemäß
§ 2 a Abs. 1 BBauG durch
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 1 BBauG
durch
5. Einholung der Stellungnahmen der Träger öf-
fentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG
am
6. Beschluß des Gemeinderates über die öffent-
liche Auslegung des Planentwurfes gemäß
§ 2 a Abs. 6 BBauG am
7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen
Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2 a
Abs. 6 BBauG am
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Be-
lange über die öffentliche Auslegung des
Planentwurfes gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG
am

BEBAUUNGSPLAN
ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

20

9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und textlichen Festsetzungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG von bis
10. Behandlung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG am
11. Benachrichtigung der Betroffenen über die Gemeinderatsbeschlüsse am
12. Beschluß des Gemeinderates über den Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß den §§ 1, 2 und 8 - 10 BBauG und der §§ 123 und 124 LBauO von Rheinland-Pfalz am
13. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG am

....., den

.....

Bürgermeister

(Dienstsiegel)

BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN	
	21

VERMERK ZUR HÖHENKARTIERUNG

Die Höendarstellung in der Bebauungsplanunterlage beruht auf einer Vergrößerung aus dem Maßstab 1 : 1000 in den Maßstab 1 : 500. Sie kann daher nur Anhaltspunkt für die tatsächlichen Geländebeziehungen sein. Die genauen Höhenbeziehungen sind vor der Bauplanung an Ort und Stelle zu erheben.

BEBAUUNGSPLAN
ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

22

BEGRÜNDUNG

ZUR VERFESSUNG
VOM: 24. JUNI 1985
AZ: 610-13/63-05/Neu.-6/KL.

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alte Malzfabrik" erfolgt, um den örtlich bestehenden Bedarf an Baugelände zu decken. Da in der Ortsgemeinde Neuleiningen in den letzten Jahren, gemessen an der allgemeinen Baulandentwicklung vergleichbarer Gemeinden, relativ wenig neue Wohnbauflächen ausgewiesen wurden, benötigt die Ortsgemeinde die durch die Planverwirklichung entstehenden Bauflächen zu einer sinnvollen und ordnungsgemäßen Weiterentwicklung und zur Beseitigung des Schandfleckes (Trümmergrundstücke) am Orts- eingang entlang der Landstraße L 453.

2. LAGE DES PLANGEBIETES, ANGABEN ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 2.1. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ehemaligen Malzfabrik. Es umfaßt vorwiegend Neubauflächen, integriert aber auch bestehende Gebäude und Gebäudeteile.
- 2.2. Im Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund des Planungsstadiums des Flächennutzungsplanes kann davon ausgegangen werden, daß die Fläche wie geplant bestehen bleibt.

3. BEGRENZUNG DES PLANGEBIETES

- 3.1. Die Begrenzung des Plangebietes und die sich daraus ergebende Größe und Form wird im wesentlichen durch die bereits vorhandene und umgebende Bebauung im Osten bestimmt. Im Norden stellt die vorhandene Sandsteinmauer eine natürliche Grenze dar. Im Süden wird die Ausweisung dadurch begrenzt, daß die Grundstücksgrenze der Pl.Nr. 263 einen natürlichen Abschluß bildet.

3.2. Eine früher, verbindliche Bauleitplanung für dieses Gebiet liegt nicht vor.

4. ANGABEN ZUM BESTAND

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke waren überwiegend gewerblich genutzt, teilweise als Weinberg, teilweise als Mälzerei. Das Gelände fällt zur Südseite hin ab. Ein geringer Bestand an Bäumen (Akazien) ist vorhanden.

5. PLANINHALT

- 5.1. Das Plangebiet ist etwa 11.900 m² groß. Hiervon werden für öffentliche Verkehrsflächen etwa 1.800 m² benötigt, wobei etwa 340 m² auf den zentralen Platz für Spiel, Freizeit und Kommunikation entfallen. Etwa 1.330 m² Verkehrsfläche müssen neu angelegt werden.
- 5.2. Das Bebauungsgebiet besteht aus 2 Parzellen: Pl.Nr. 311 (entspricht Baugebiet 1) und Pl.Nr. 263 (entspricht Baugebiet 2). Es soll entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet mit vorwiegend Wohnnutzung entstehen, um dem steigenden Wohnbedarf der Gemeinde Neuleiningen gerecht zu werden.

5.3. Bauweise und Maß der baulichen Nutzung werden so gewählt, daß sich das Baugebiet harmonisch in die bestehende Nachbarbebauung eingliedert und sich dem historischen Ortskern unterordnet. Die Lage am Ortsrand erfordert fließende Übergänge zur umgebenden Landschaft.

So soll der Baukörper nördlich der L 453 (Baugebiet 1) mit seiner der Landstraße zugewandten Gebäudefront geschoßweise terrassenartig nach hinten gestaffelt werden, um als Baumasse die Bauformen südlich der L 453 (Baugebiet 2) nicht optisch zu erdrücken.

Da aufgrund der starken Hanglage teilweise Höhendifferenzen von mehr als einer Geschoßhöhe auftreten können, kann von den in Nr. 6.3. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Alte Malzfabrik" getroffenen Bestimmungen bei besonderem Nachweis abgewichen werden.

5.4. Lage und Begrenzung des Plangebietes passen sich dem bestehenden Bebauungsschwerpunkt südlich der L 453 an, ermöglichen jedoch eine interessante Torsituation am Ortseingang von Neuleiningen.

5.5. Der auf Grund seiner Lage erforderliche eigenständige Charakter des Plangebietes findet seinen Ausdruck in der baulichen und landschaftsgestalterischen Harmonie und Geschlossenheit. Unverwechselbarkeit und Zugehörigkeit zu Neuleiningen dokumentieren sich im Aufgreifen typischer Elemente und Gestaltungsmerkmale des vorhandenen Ortskerns. Dazu gehören vor allem Dachform und -eindeckung, Fassadengestaltung und Materialwahl sowie die Integration bestehender, erhaltenswerter und charakteristischer Gebäude bzw. Gebäudeteile.

5.5. Abgrabungen und Aufschüttungen sollen sich auf das unbedingt notwendige Maß beschränken, um die in 5.3. genannten Ziele nicht zu gefährden.

6. ERSCHLIESSUNG

- 6.1. Das Plangebiet wird in Anbindung an die Landstraße 453 verkehrsmäßig erschlossen. Straßenführung und -gestaltung erfolgen derart, daß ein Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist.
- 6.2. Die Zugänglichkeit sämtlicher Baugrundstücke ist gewährleistet.
- 6.3. Wegen der topographischen Situation ist es zwingend geboten, einen Teil der Einstellplätze in Sammelanlagen auszuweisen. Hierfür bieten sich ein aus alter Bausubstanz gestehendes Gebäude, sowie die Eigentumswohnanlage nördlich der L 453 an, wie aus der Planzeichnung ersichtlich ist.

7. VER- UND ENTSORGUNG

- 7.1. Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch Verlegung einer Hauptleitung in den Straßenkörper, welche von der im Grundstück Kranz befindlichen Wasserhauptleitung abgenommen wird.
- 7.2. Die Entsorgung der anfallenden Ab- und Oberflächenwässer erfolgt durch einen vorhandenen Hauptkanal mit Anbindung an den Hauptsammler in Kleinkarlbach und Einleitung in die Gruppenkläranlage in Kirchheim a.d. Weinstraße.

8. UMLEGUNG

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes wird das Gebiet entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes umgelegt.

BEBAUUNGSPLAN
ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

26


9. ERSCHLIESSUNGS- UND UMLEGUNGSKOSTEN

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung und Umlegung des Baugebietes betragen DM 165.000,--.

10. UMLEGUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Umlegung der Erschließungskosten erfolgt entsprechend den Satzungen der Orts- bzw. Verbandsgemeinde.

6719 Neuleiningen, den 20. Feb. 1985


Ortsbürgermeister
(Freyland)