

GEMEINDE / STADT :

NEULEININGEN

BEBAUUNGSPLAN :

ALTE MALZFABRIK-ÄNDERUNG 1

GENEHMIGUNGSVERMERK :

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 06. Nov. 1996
AZ.: 610-B/132/Nov-9/Ei-Jo

AUSFERTIGUNG FÜR : *Amtsplan*

KARL KRANZ ARCHITEKT
6718 GRÜNSTADT
TELEFON 06359-2647 *ham*

DATUM : 30. Jan. 1984	GEZEICHNET : E. LINDNER
GEÄNDERT : 30. Nov. 1993	GRÜNORDNUNGSPLANUNG :
DIPL.-ING. MARTIN KRANZ	DR.-ING. R.H. BECKMANN

BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN	
	1

RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 949),

der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53), zuletzt 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 (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch 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 "Alte Malzfabrik" als Satzung.

Grundlage für den Bebauungsplan bilden weiterhin die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH BauGB UND BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Geschoßflächenzahl 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 BauGB 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.

4. BAUWEISE

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 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, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.

- 6.4 Nördlich der L 453 (Baugebiet 1) darf die maximale Traufhöhe (TH) ein Maß von 11,40 m, gemessen ab der FOK - EG, nicht überschreiten.

Südlich der L 453 (Baugebiet 2) darf die maximale Traufhöhe (TH) ein Maß von 5,70 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.

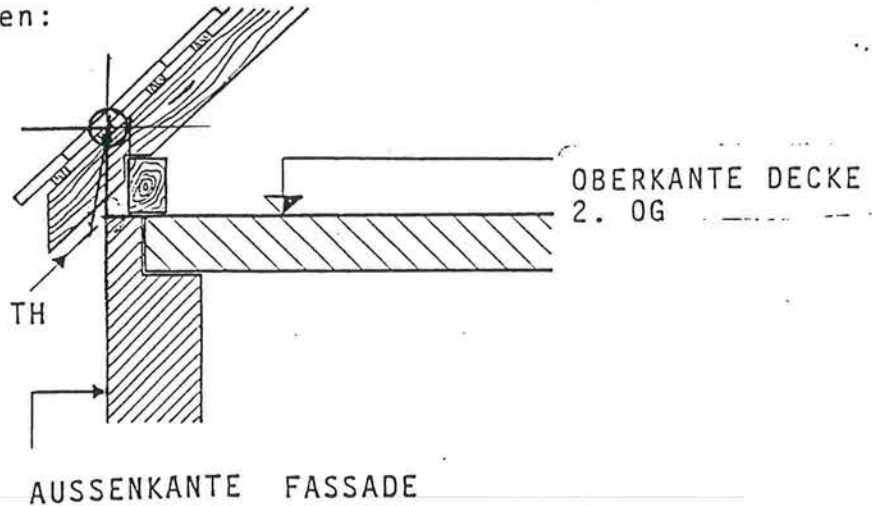
Ober Dacheinschnitten, bei Terrassen bzw. Dachloggien und bei zurückspringenden Gebäudeteilen wird die Traufhöhe als Schnittpunkt zwischen der gedachten, gradlinigen Verlängerung der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante Fassade definiert, wobei der am weitesten vorspringende Fassadenteil maßgebend ist.

In allen anderen Fällen ist die Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen Oberkante Decke 2. OG und Außenkante Fassade (siehe Systemskizze Nr. 6.5.).

BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

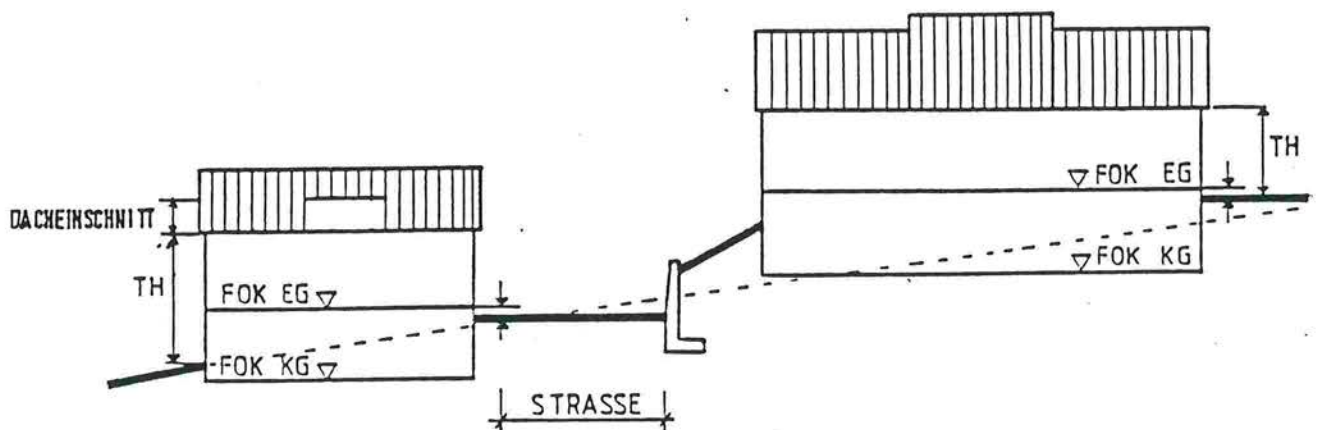
5

6.5. Systemskizzen:



BERGSEITIGE ERSCHLIESSUNG

TALSEITIGE ERSCHLIESSUNG



7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist verbindlich.

BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN	
	6

8. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1. Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichen in:

- Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn) mit begleitenden Gehwegen, Fußwegen;

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 Krönenbereich mindestens 2,70 m über der Geländeoberfläche beginnt.

8.3. Gebundene Stellplätze befinden sich gemäß den Planfestsetzungen in den Garagengeschossen der Gebäude auf den Grundstücken Nr. 311/1 + Nr. 263/32, + Nr. 263/33.

BEBAUUNGSPLAN

ALTE MALZFABRIK - NEULEININGEN

7

8.4. Die Fläche südlich des Grundstücks 263/13 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 UND CARPORT'S (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB 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 den Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.

9.3. 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 nachzuweisen.

9.4. Häuser mit Einliegerwohnung müssen in jedem Fall mindestens eine Garage und einen Stellplatz aufweisen, die Parz. Pl.Nr. 263/25 + 263/29 erhalten Carport's.

10. FLÄCHEN FÜR GARAGENGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO)

10.1. Im Gebäude auf dem Grundstück 263/32 + 263/33 wird das Untergeschoß als Garagengeschob mit 7 Stellplätzen genutzt. Die Zufahrt ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

10.2. Im Gebäude auf dem Grundstück 311/1 sind 50 Prozent des Untergeschosses als Garagengeschob 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 BauGB)

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. 263/5 + Nr. 263/6.

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.

13. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

13.1. Die im Bebauungsplan 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.
- 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 unter Ziffer 13.5.1 bis 13.5.2 aufgeführten und in der Planzeichnung mit den Buchstaben (d), (e), (f) gekennzeichneten Gehölzarten sind in folgender Qualität zu pflanzen:
- mit (d) gekennzeichnete Gehölze der Qualität: 2-jährige bewurzelte Steckhölzer; Höhe 50 - 80 cm
 - mit (e) gekennzeichnete Gehölze der Qualität: leichte Sträucher, 1x verpflanzt; Höhe 40 - 70 cm
 - mit (f) gekennzeichnete Gehölze der Qualität: 3-jährige, verschulte Sämlinge; Höhe 50 - 80 cm

13.5.1 Niedrige Gehölzarten

Berberis verruculosa / Immergrüner Sauerdorn

Ligustrum vulg. 'Lodense' (d)/Rainweide

Rosa canina (e)/Hundsrose

Prunus spinosa / Schlehe

Salix aurita (d)/Ohrweide

Lonicera xylosteum (f)/Heckenkirsche

Cornus sanguinea (f)/Roter Hartriegel

Cornus alba (f)/Weißer Hartriegel

Cytisus purpureus / Purpurginster

Cytisus scoparius / Besenginster

BEBAUUNGSPLAN

ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

10

13.5.2 mittelhohe Gehölzarten

Rhamnus fragula (d) / Faulbaum
Cornus mas / Kornelkirsche
Hippophae rhamnoides / Sanddorn
Ilex aquifolium (f) / Stechpalme
Ligustrum vulgare / Rainweide
Salix caprea (d) / Salweide
Viburnum lantana (f) / Schneeball
Rhamnus catharticus / Kreuzdorn
Berberis julianae / Immergrüner Sauerdorn

13.5.3 hohe Gehölze - Bäume

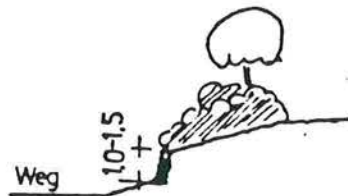
Acer platanoides (f) / Spitzahorn
Fagus sylvatica / Rotbuche
Prunus padus / Traubenkirsche
Prunus avium / Vogelkirsche
Betula verrucosa (f) / Sandbirke
Carpinus betulus (f) / Hainbuche
Pinus nigra austriaca (f) / Österr. Schwarzkiefer
Pinus silvestris / Waldkiefer
Sorbus aucuparia (f) / Eberesche
Sorbus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

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

BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

11

13.7. Geländeprofile (ohne Maßstab)



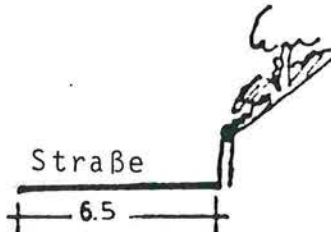
Westl. Rand bei Pflanztyp **b**



Südl. Rand bei Pflanztyp **c**



Regelprofil für Hecke
mit Überhaltern



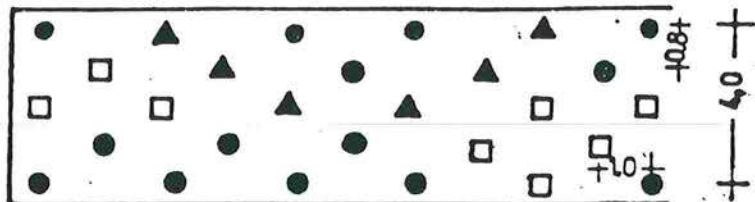
Schnitt AA s. Planzeichnung

13.8. Die in das Baugebiet 1 nördlich der L 453 hinreichende Steilwand (Öckersand) ist zu erhalten.

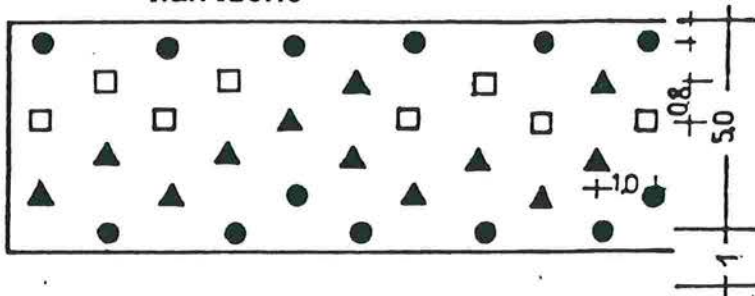
13.9. Pflanztypen (ohne Maßstab)

a Typ a: Vorhandene Vegetation erhalten; Lücken auspflanzen; Gehölzarten s. Nr. 13.5.3

b Typ b: mittelhoch



c Typ c: mittelhoch bis hoch mit Randzone



1 m Grenzabstand zum Weinbau

Für in die Pflanzflächen nach Pflanztypen zusätzlich eingebrachte Solitärbüsche und Einzelbäume kann die gleich große Anzahl von Pflanzen aus dem jeweiligen Pflanztyp entfallen.

Symbole für Gehölzgruppen der Pflanztypen b und c

festgesetzte Gehölzarten der 3 Gehölzartgruppen siehe Nr. 13.5.1 - 13.5.3

- niedrige Gehölze
- ▲ mittelhohe Gehölze
- hohe Gehölze

Reihige Pflanzung



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

FESTSETZUNGEN NACH LBauO

AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 86 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

14. DACHGESTALTUNG (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 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 im Bauabschnitt 1 muß mindestens 27° und darf höchstens 35° , die Dachneigung im Bauabschnitt 2 muß mindestens 35° und darf höchstens 50° betragen.

- 14.3. Als Dacheindeckung sind nur rote Tonziegel zulässig.

BEBAUUNGSPLAN

ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

14

15. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 15.1. Die Fassaden sind in ortstypischen Naturmaterialien zu gestalten u. 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 sollen materialgerecht farblich behandelt werden, wobei grelle und glänzende Farben zu vermeiden sind.
- 15.4. Benachbarte Gebäude oder Gebäudeteile sollen in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.
- 15.5. Bei nebeneinander liegenden benachbarten Garagen verschiedener Eigentümer ist das Dachgesims in gleicher Höhe und Breite sowie im gleichen Material auszubilden.
- 15.6. Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Massivbauweise abweichenden Form oder Art wie Wellblech-, Rund-, Zelt- oder Klappgaragen sind unzulässig.

BEBAUUNGSPLAN

ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

15

16. AUSSENANTENNENANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

17. EINFRIEDIGUNGEN UND ABGRENZUNGEN

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

17.1. 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.

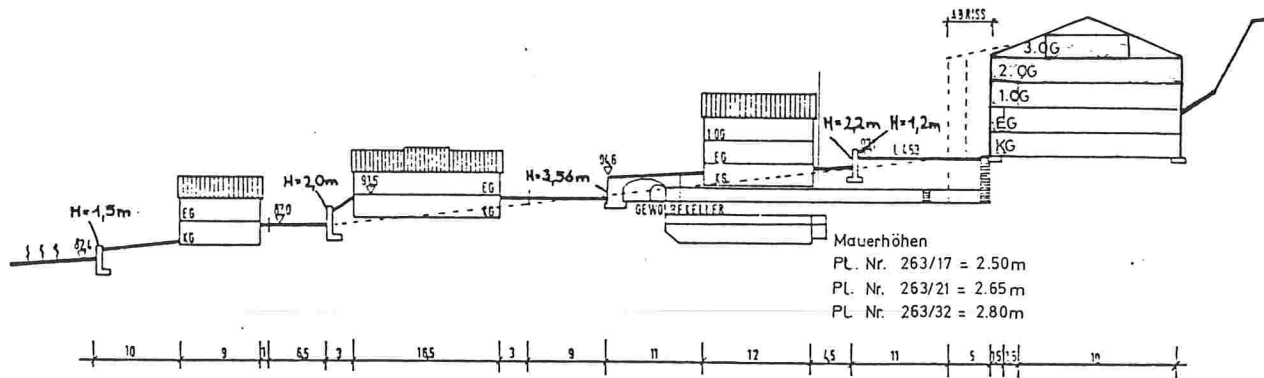
17.2. Die maximale Stützmauerhöhe beträgt an der südlichen Plangebietsgrenze (südlich der Grundstücke 263/10 + 263/24) an der Straßenbegrenzungslinie 2,30 m und südlich der L 453 (nördlich der Grundstücke 263/18, 263/17, 263/30, 263/28 - 263/25) 1,20 m, gemessen an der Straßenoberkante der Fahrbahn (siehe Systemschnitt).

In allen übrigen Fällen beträgt die maximale Stützmauerhöhe die Maße nach dem Systemschnitt Ziff. 17.5, Seite 16, die max. Stützmauerhöhe (Südostseite) Pl.Nr. 263/2 = 3,25 m.

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

17.4. Stützmauern sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

17.5. Systemschnitt (vgl. Höhenschnitt AB der Planzeichnung)



18. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 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.

19. GESTALTUNG DER NICHT OBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 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 § 86 Landesbauordnung (LBauO) handelt, wer dieser Satzung zuwider handelt.

BEILAGE

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

BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

18

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Ortsgemeinde Neuleiningen hat nach § 2 Abs. 1 BauGB am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt am 28.07.1994 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land.

3. BETEILIGUNG DER BÜRGER

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte am 13.03.-18.04.1995 durch Bürgerversammlungen, öffentliche Auslegung.

4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 BauGB mit Schreiben vom 23.02.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahme endete am 18.04.1995

5. PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Rat der Ortsgemeinde Neuleiningen hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft.

6. ANNAHME- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Ortsgemeinde Neuleiningen hat am die Annahme und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung beschlossen.

7. BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 02.03.1995 durch das Amtsblatt der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land.

8. AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES

Der Bebauungsplanentwurf lag zusammen mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 13.03.1995 ... bis 18.04.1995 bei VG Grünstadt öffentlich aus.

BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

19

9. BENACHRICHTIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

10. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gingen ... Bedenken und Anregungen bei der Ortsgemeinde Neuleiningen ein. Der Rat der Ortsgemeinde Neuleiningen hat die fristgemäß eingegangenen Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB am 23.05.1995... geprüft.

11. MITTEILUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES

Den Einwendern wurde nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt.

12. BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES

Der Rat der Ortsgemeinde Neuleiningen hat nach § 10 BauGB am 23.05.1996..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

13. ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 BauGB am 12. Aug. 1996 der Kreisverwaltung Bad Dürkheim angezeigt worden. Die Frist für die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften endete am 2. Nov. 1996...

14. ANZEIGEVERMERK

Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim hat nach § 11 Abs. 3 BauGB am 06. Nov. 1996.. erklärt, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

15. AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzung, wird hiermit ausgefertigt.

Neuleiningen,

.....
Ortsbürgermeister Beck

16. BEKANNTMACHUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens erfolgte am durch das Amtsblatt der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land. Die Bebauungsplansatzung ist damit am in Kraft getreten.

Neuleiningen,

.....
Ortsbürgermeister Beck

BEBAUUNGSPLAN

ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN

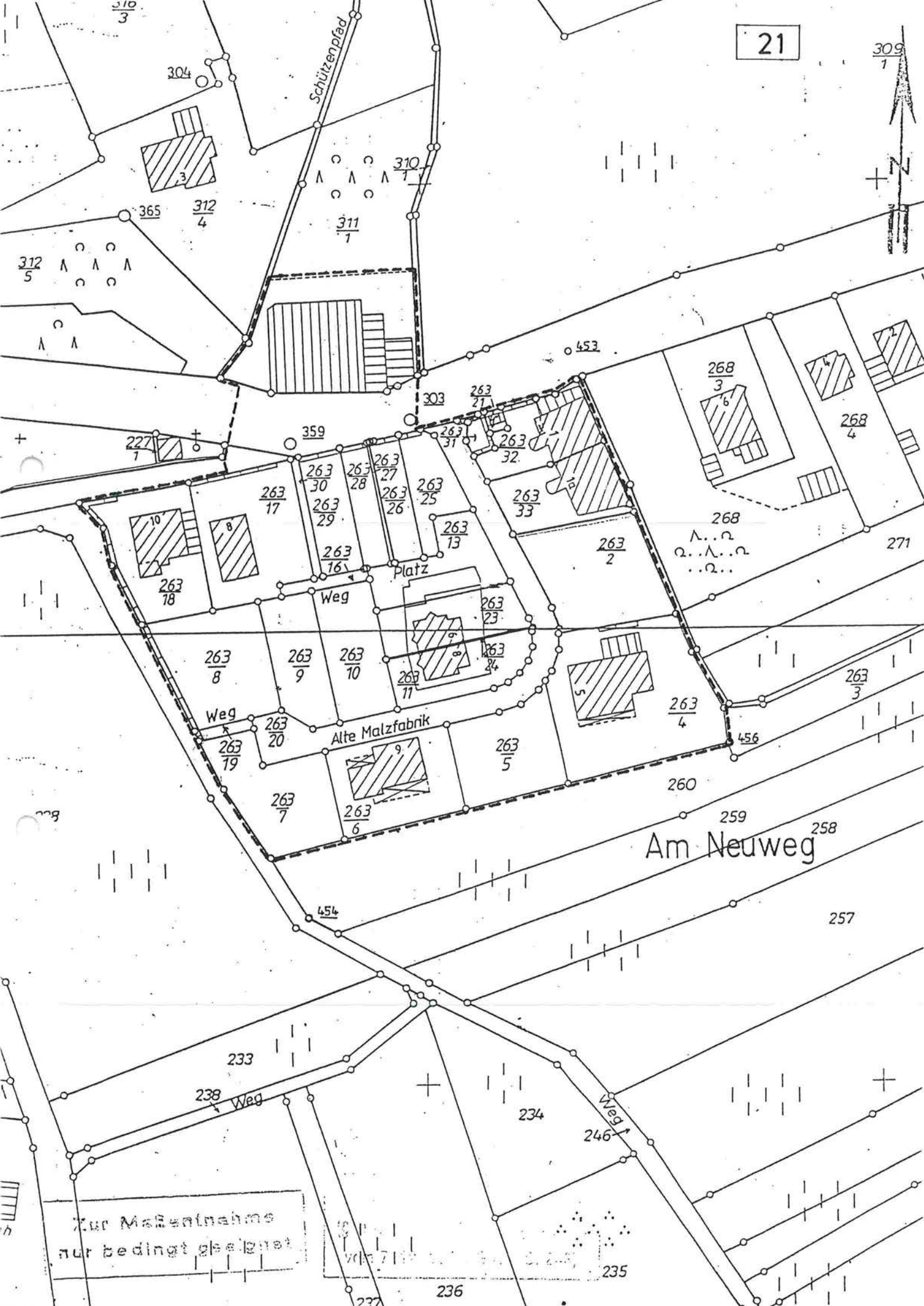
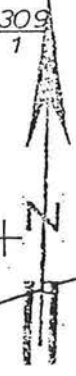
20

VERMERK ZUR HÖHENKARTIERUNG

Die Höhendarstellung 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1966 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 08. April 1991 (GVBl. S. 118).
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991 (GVBl. S. 104).



Zur Maßentnahme
nur bedingt geeignet

BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN	
	21a

Ortsgemeinde Neuleiningen
Bebauungsplan "Alte Malzfabrik - Änderungsplan I" Neuleiningen

Allgemeine Hinweise:

In der Erschließungsstr. "Alte Malzfabrik" ist eine Hochdruck - Gasfernleitung vorhanden. Die Sicherheitsbestimmungen der Saar Ferngas AG, Frankenthal, sind einzuhalten.

• Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBL 1978, Nr. 10) sind zu beachten.

Archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN	
	22

Ortsgemeinde Neuleiningen
Bebauungsplan "Alte Malzfabrik - Änderungsplan I" Neuleiningen

1. Lage des Plangebietes und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der zusammengefaßten Änderungspläne I ist identisch mit den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- "Alte Malzfabrik",
in Kraft getreten am 30. Januar 1984.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet befindet sich südöstlich angrenzend an den Ortskern von Neuleiningen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Es hat sich im Vollzug des Bebauungsplanes "Alte Malzfabrik" ergeben, insbesondere bedingt durch die allgemeine Verteuerung des Baulandes eine Nachfrage nach einer noch intensiveren Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke.

Aufgrund ihrer gesetzlichen Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, hat die Ortsgemeinde Neuleiningen daher untersucht, auf welche Weise weitere Garagen- und Stellplatz-Flächen geschaffen werden können, ohne die bisherige städtebauliche Konzeption des Neubaugebietes wesentlich zu verändern.

Nachdem sich herausgestellt hatte, daß durch kleinere "Anpassungsmaßnahmen" Garagen- u. Stellplatz-Flächen mobilisiert werden können, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neuleiningen am beschlossen, den Bebauungsplan "Alte Malzfabrik" mit der Änderung I auf den tatsächlichen Stand zu bringen.

BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN	
	23

Ortsgemeinde Neuleiningen
Bebauungsplan "Alte Malzfabrik - Änderungsplan I" Neuleiningen

3. Die Änderungen im einzelnen

Gegenüber den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen werden geändert: --

a) Art der baulichen Nutzung

Im Dorfgebiet (Gebietsteil 2) werden die Flächen für Garagen- und Stellplätze erweitert, um eine befriedigende Lösung für den ruhenden Verkehr zu erreichen.

Damit gelten im gesamten Plangebiet 2 einheitliche Nutzungsregelungen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert, die bisherigen Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschosßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bleiben erhalten.

c) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Gebietsteilen Plan-Nr. 263/7 und Plan-Nr. 263/21 + 263/22 geringfügig vergrößert, so daß bisherige Überbauungen legalisiert werden können und eine im dörflichen Bereich vertretbare bessere Grundstücksausnutzung in Bezug vor allem auf Nebenanlagen erfolgen kann.

BEBAUUNGSPLAN ALTE MALZFABRIK NEULEININGEN	
	24

Ortsgemeinde Neuleiningen
Bebauungsplan "Alte Malzfabrik - Änderungsplan I" Neuleiningen

4. Auswirkungen der Planung

a) Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die Änderungen des Bebauungsplanes führen zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

b) Auswirkungen auf das Ortsbild gibt es keine; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Änderung der Bebauungspläne und deren Zusammenfassung zu dem vorliegenden Gesamtplan hat keine Maßnahmen der Bodenordnung zur Folge. Städtebauliche Gebote sind nicht beabsichtigt.

Diese Begründung wird dem am als Satzung beschlossenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Neuleiningen, den 29. Nov. 96



(Beck)
Ortsbürgermeister

