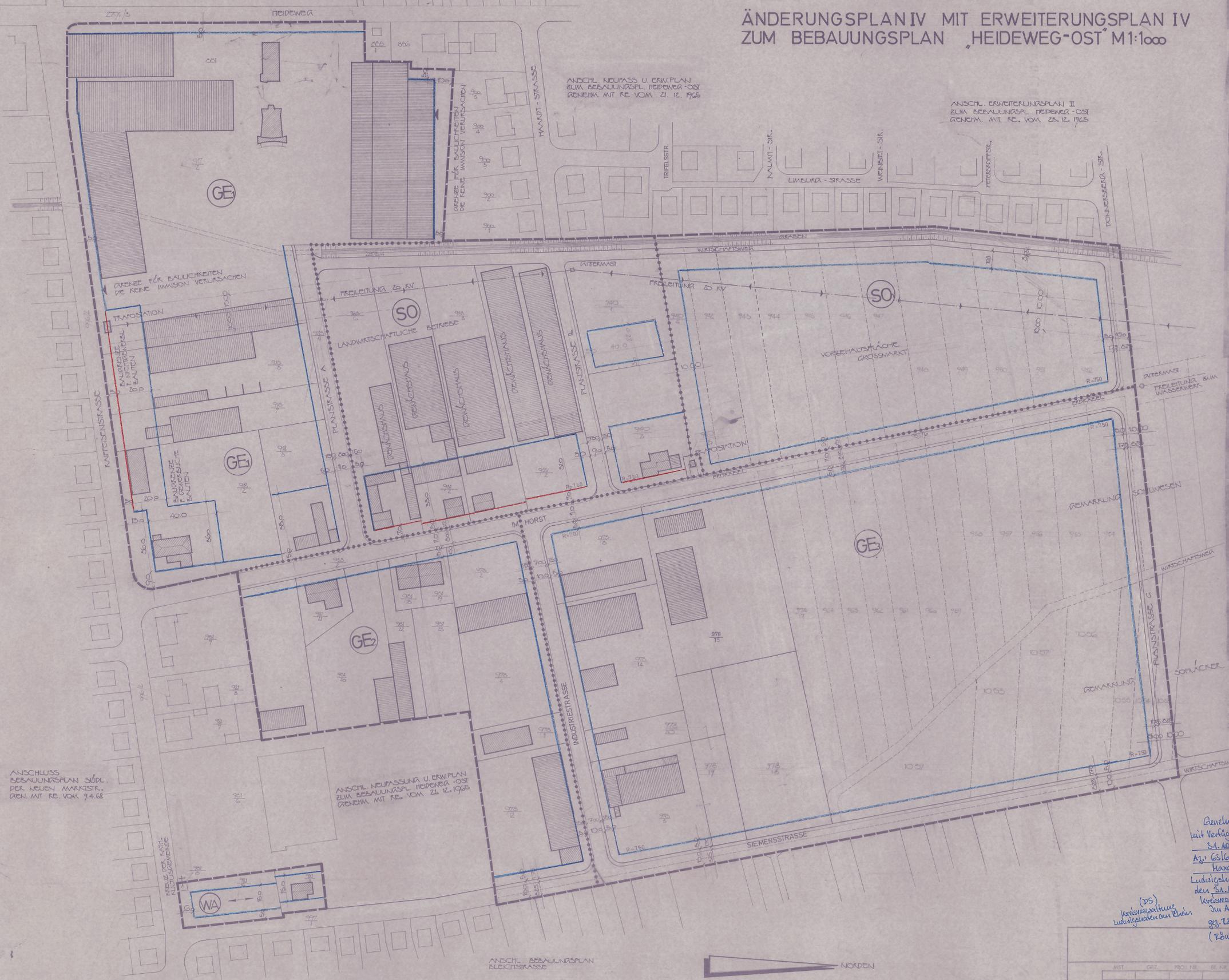


GEMEINDE MAXDORF

ÄNDERUNGSPLAN IV MIT ERWEITERUNGSPLAN IV
ZUM BEBAUUNGSPLAN "HEIDEWEG-OST" M1:1000



A) ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestehende Hauptgebäude mit Firsttrichtung
- Bestehende Nebengebäude
- Geplante Hauptgebäude mit Firsttrichtung
- Gewerbegebiet 1. S. § 8 BauNVO Grenzbebauung
- Gewerbegebiet 1. S. § 8 BauNVO Grenzbebauung
- Gewerbegebiet 1. S. § 8 BauNVO offene Bauweise
- Sondergebiet (Landw. Betriebe) offene Bauweise
- Vorbehaltsfläche für Großmarkt
- Allgem. Wohngebiet 1. S. § 4 BauNVO offene Bauweise
- Neue bzw. verbleibende Grundstücksgrenze
- Aufzuzehende Grundstücksgrenze
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straße
- Sicherheitsstreifen der 20 KV Leitung
- Firsttrichtung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:
 - 1.1 Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Die in § 8, Abs.3, Ziff.1, BauNVO mögliche Ausnahme, ist in diesem Gebiet allgemein zulässig.
 - 1.2 Sondergebiet im Sinne des § 11, Abs.2 BauNVO zur Errichtung von Ausstellerrhöfen und Landw. Nebenerwerbsstellen.
 - 1.3 Sondergebiet SO, bleibt bis zur evtl. Bedarfsmeldung des Obst- und Gemüsegroßmarktes Maxdorf im derzeitigen Nutzungszustand.
 - 1.4 Allgem. Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Die in § 4, Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung:
 - 2.1 Vollgeschosse
 - 2.11 Im Geltungsbereich des allgem. Wohngebietes sowie des Sondergebietes, wird zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze im Sinne des § 17, Abs.4 BauNVO festgesetzt.
 - 2.12 Im Geltungsbereich der Gewerbegebiete wird fünfgeschossige Bauweise als Höchstgrenze im Sinne des § 17, Abs.4 BauNVO festgesetzt.
 - 2.13 Gewerbliche Anlagen im Sinne des § 8, Abs.2 Ziff.1 BauNVO, die in den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ errichtet werden, dürfen nur eine Traufhöhe von 5,00 m erhalten.
 - 2.2 Grenzbebauung:
 - 2.21 Für die rein gewerblichen Anlagen im Sinne des § 8, Abs.2, Ziff.1 BauNVO, wird in den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ Grenzbebauung festgesetzt.
 - 2.22 Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne des § 8, Abs.2, Ziff.2 BauNVO dürfen im Gewerbegebiet GE₁ an die Baulinie für nichtgewerbliche Bauten errichtet werden.
 - 2.23 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 8, Abs.2, Ziff.2, BauNVO sowie § 8, Abs.2, Ziff.1 BauNVO, wird im Gewerbegebiet GE₁ ein seitlicher Abstand der Baugrenze von mind. 6,00 m festgesetzt.
- 2.3 Zulässige Wohnungen:
 - 2.31 Auf je 1000 q Grundstücksfläche darf 1 Wohnung im Sinne des § 8, Abs.3, Ziff.1 BauNVO errichtet werden. Mehr als 4 Wohnungen je Grundstück sind nicht zulässig in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden.
 - 2.32 Werden keine Wohnungen nach 2.31 eingebaut, ist nur die Errichtung eines Wohngebäudes mit höchstens ... Wohnungen zulässig.
 - 2.4 Die Werte des § 17 (1) BauNVO gelten im Rahmen der überbaubaren Flächen als Höchstgrenze.
3. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze:
 - 3.1 Im Sondergebiet dürfen Gewächshäuser mit Heiz- und Bummelstühlen für den Unterbau, auch im Bereich westlich der eingetragenen Baugrenze errichtet werden.
 - 3.2 Sonstige Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
 - 3.3 Stellplätze für Besucher und Betriebsangehörige sind innerhalb des Betriebsgrundstückes auszuweisen.
4. Einfriednung:
 Die Einfriednung an der Straße und vor der Baugrenze darf 1,00 m Höhe nicht überschreiten. Die übrigen Einfriednungen werden bis zu 2,00 m zugelassen. Primitive Bretterzäune und störendes Material sind untersagt.
5. 20 KV Freileitung:
 Im Sicherheitsstreifen der 20 KV Freileitung ist die Errichtung von Bauwerken aller Art untersagt. Ausnahmen hiervon sind nur unter Einhaltung der VDE Vorschriften und nach Einverständnis des Stromversorgungsunternehmens zulässig.

B) BEGRÜNDUNG

1. Dieser Bebauungsplan berücksichtigt die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Die Erstellung des vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplanes ist erforderlich, um den derzeitigen Bauwünschen gerecht zu werden. Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 22,00 ha. Die erforderlichen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser und Strom) sind vorhanden. Der Entwurfsplan der Gemeinde ist genehmigt.
2. Bei Verwirklichung dieser Planung entsteht der Gemeinde ein vorzugsweiser Erschließungskostenanteil in Höhe von DM 200.000,-. Der Kostenanteil der Gemeinde ist in § 4 des Erschließungskostenentwurfes von 16,67 mit 20 % festgesetzt.
3. Zur Ordnung von Grund und Boden sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
 - a) Umlegung des gesamten Plangebietes, ggf. in Teilabschnitten.
 - b) Überführung der Fläche des Gemeinbedarfes in das Eigentum der Gemeinde.
 - c) Soweit die Eigentumsverhältnisse, die Größe und Form der Grundstücke, die Verwirklichung des Bebauungsplanes erschweren oder unmöglich machen, werden nach Maßgabe der Notwendigkeit die Verfehrkosten des 4. und 5. Teiles des BBAu in Anwendung gebracht.
4. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll sofort begonnen werden.

Genehmigt mit Verfügung vom 31.10.1978 Nr. 62/10-07 Maxdorf 13f Ludwigshafen am Rhein den 31.10.1978 Kreisverwaltung im Auftrag: ges. Lührer (Baurat)

Maxdorf, den 30.11.1976
Der Bürgermeister: *ges. Schumann*

Maxdorf, den 10.11.1978
Der Bürgermeister: *ges. Funk*

Maxdorf, den 30.11.1976
Der Bürgermeister: *(DS) Va Maxdorf*

Maxdorf, den 10.11.1978
Der Bürgermeister: *(DS) Oa Maxdorf*

MST. GEZ. PROJ. NR. BE. NR.
6701 MAXDORF, IM JUNI 75
HANS u. GERHARD GUHMANN
ARCHITEKTUR- u. INGENIEURBÜRO
HAARDTSTRASSE - TELEFON 04257/525

21 Duplikat