Gemeinde Römerberg

I. Fertigung

Abrundungssatzung „Philippsburger Straße“, Ortsteil Mechtersheim gemäss § 34 Abs. 4 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom ..14..Jan..2002

Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Der Gemeinderat der Gemeinde Römerberg hat in seiner Sitzung am 18. Dezember 2001 nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Flächen im Geltungsbereich der Abrundungssatzung werden in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäss § 34 BauGB einbezogen.

§ 2

Ergänzend werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind nur Vorhaben gemäss § 4 Abs. 2 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die Grundflächenzahl beträgt 0,3.
(2) Die Traufhöhe darf maximal 4,80 m über Oberkante Philippsburger Straße nicht überschreiten. Geländeauffüllungen im rückwärtigen Bereich, d.h. ab Hintergebäudekante des Wohnhauses) sind unzulässig.

3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die offene Bauweise wird dahingehend eingeschränkt, dass die maximale Gebäudelänge und Gebäudebreite 12,0 m pro Wohnhaus nicht überschreiten darf.
(2) Die Ausrichtung der Traufe hat in Nord-Süd-Richtung zu erfolgen (giebelständig zur Philippsburger Straße).

4. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eine Randeingrünungsfläche von 4 m Breite entlang der östlichen und nördlichen Baugrundstücksgrenzen wird den Baugrundstücken im Planungsgebiet zugeordnet.
Der Randeingrünungsstreifen ist locker mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in einem Pflanzraster von 1,5 m² zu begrünen. In einem Abstand von maximal 10 m ist je ein regionstypischer Obst- oder hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

II. Hinweis

Die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplanes durch die Bauherrenschaft ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens erforderlich.

III. Begründung

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

In der Gemeinde Römerberg besteht seit vielen Jahrzehnten südlich der Philippsburger Straße im Ortsteil Mechtersheim ein Wohngebiet. Aus östlicher Richtung (von der sogenannten Nato-Straße) kommend ist die Philippsburger Straße nur einseitig bebaut. Durch die geplante „Abrundungssatzung Philippsburger Straße" soll eine beiderseitige Bebauung dieses Ortseinganges von Mechtersheim erzielt werden.

Das Gelände ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1772, beginnend an der südwestlichen Grenze des Flurstücks 1726 bis auf die südöstliche Grenze des Flurstücks 1727 stoßend;
- im Osten: von der südöstlichen Grenze des Flurstücks 1727 beginnend, 70 m in nördliche Richtung ziehend und entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 1727;
- im Norden: von dem soeben östlich beschriebenen Ende des Plangebietes in westliche Richtung geradlinig über die Flurstücke 1727 und 1726 ziehend bis auf die westliche Grenze des Flurstücks 1726 stoßend (in der Tiefe von ca. 40 m, gerechnet von der südwestlichen Grenze des Flurstücks 1726);
- im Westen: von dem soeben beschriebenen nördlichen Ende in südliche Richtung ziehend und entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 1726 folgend, bis auf das Flurstück 1772 stoßend;

Der Geltungsbereich dieser Abrundungssatzung umfasst eine Größe von 1.595 m² mit insgesamt lediglich einem Baugrundstück.