

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen



Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend



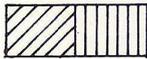
Grundstücksgrenze wegfallend



Baugrenze



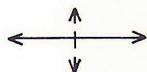
Straßenbegrenzungslinie



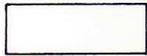
Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude-
Haustyp A u. B)



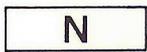
Gebäude geplant (Haustyp C)



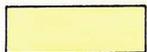
Stellung der baulichen Anlagen - zwingend festgesetzte
Hauptfirstrichtung/ zulässige Nebenfirstrichtung



Überbaubare Grundstücksfläche für Haupt- und
Nebengebäude



Überbaubare Grundstücksfläche für Nebengebäude
(Haustyp B)



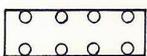
Nicht überbaubare Grundstücksfläche



Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn u. Gehweg



Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Mischverkehrsfläche
- verkehrsberuhigter Bereich



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. Textziffer A 8



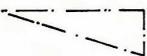
Einzelstehende Bäume oder Bäume innerhalb der
Pflanzflächen



Privater Kinderspielplatz



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. Textziff. A 7



Sichtwinkel

WA

Allgemeines Wohngebiet

MD

Dorfgebiet

z.B. A / B / C

Haustyp gem. Textziff. A 2 u. A 6

o

Offene Bauweise

b

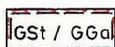
Besondere Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig

GRZ z.B. 0,3

Grundflächenzahl { als Höchstgrenze unter Beachtung
der überbaubaren Grundstücksfläche



Gemeinschaftsstellplatz / Gemeinschaftsgarage

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 - 7 BauGB - 1986 -
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB
i.V. mit § 86 Abs.1 u. 6 LBauO - 1991.
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB u. BauNVO

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

1.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 und als "Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

1.2 Nicht zulässig sind:

- im Allgemeinen Wohngebiet: Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs.3 Ziff.4 u. 5 BauNVO,
- im Dorfgebiet: Vergnügungstätten gem. § 5 Abs.3 BauNVO.

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

Die mit C bezeichneten Gebäude dürfen in Nord-Süd-Richtung eine Länge von 17,0 m nicht überschreiten.

A 3. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB u. § 16 Abs.2 Ziff.4 BauNVO)

3.1 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe) - gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut - wird wie folgt festgesetzt:

Wohngebäude	max. 7,0 m
Wirtschaftsgebäude	max. 5,2 m
Nebengebäude	max. 3,2 m

3.2 Bei Wohngebäuden sind für max. 1/2 der Gebäudelänge um 1,20 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

A 4. Besondere Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Auf den Grundstücken in besonderer Bauweise b sind die Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.

A 5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach allen Seiten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Treppenhäuser, Balkone, Erker u.ä. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf auf jeder Seite nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 6. Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Garagen und Stellplätze für die Gebäude Typ C sind an den im Plan dafür vorgesehenen Stellen als Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

A 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) *Löschung*

Das in der Planzeichnung vermerkte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zu-
gunsten des jeweiligen Hinterlegers und der Versorgungsträger.

A 8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 a+b BauGB
i.V.mit § 17 Abs.3 LPFIG - Landespflegegesetz - i.d.F. vom 27.3.1987)

8.1 Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm oder mehr (Durchmesser ca.16 cm)
- gemessen 1,0 m über Erdgleiche - sind, sofern sie nicht in die "Baufenster"
fallen, zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

8.2 In den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist je
1 qm Fläche 1 Strauch vorzusehen. Zusätzlich sind an den in der Plan-
zeichnung angegebenen Stellen Bäume mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Auf
Textziff. B 11.1 wird verwiesen.

8.3 Für die Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubbaum- und
Straucharten zu wählen.

8.4 Teile der Parzellen 395/7, 396/7, 398/7 399/6, 400/3 u. 401/3 im Gewinn
Schlittberg, OT.Mechtersheim mit zus. 2250 qm werden als "Ersatzfläche"
festgesetzt. Die bestehende Ackerfläche ist in extensives Dauergrünland
umzuwandeln. Es wird eine standörtlich geeignete Saatgutmischung zur
Einsaat und jährlich eine zweimalige Mahd vorgeschrieben. Zusätzlich sind
20 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 86 Abs. 1 u.6 LBauO

B 9. Dächer

9.1 Dachform und Dachneigung		
Wohngebäude	:	Satteldächer 38°- 45°
Garagen, Neben- u. Wirtschaftsgebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Dach 0 - 15° oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude

9.2 Dachgauben sind allgemein mit einer Breite von max. 4,5 m zulässig.

9.3 Anstelle von Gauben oder zusätzlich zu diesen sind auch Nebengiebel
(Zwerchgiebel) zulässig. Nebengiebel dürfen eine Breite von 4,5 m nicht
überschreiten. Nebengiebel und Gauben zusammen dürfen wahlweise auf
einer Gebäudeseite nicht mehr als 2/3, auf der anderen Seite nicht mehr
als 1/2 der Gebäudebreite einnehmen.

9.4 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben
naturrot bis mittelbraun zu wählen.

B 10. Einfriedungen (§ 86, Abs.1 Nr. 3 LBauO)

- 10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,25 m, die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m -jeweils gemessen ab OK Gehweg- nicht überschreiten. Ausgenommen sind an der Seite und hinten bis zu 2,0 m hohe Hecken.
- 10.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind lediglich Zäune aus Holz, aus Maschendraht in Verbindung mit Sträuchern oder als reine Straucheneinfriedungen, jedoch keine Mauern aus Beton oder Ziegeln, zulässig.
- 10.3 Im Dorfgebiet sind an der Nord- und der Westgrenze Mauern bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

B 11. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 11.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind einzugrünen. Dabei ist auf je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mind. 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen.
- 11.2 Für je 5 Stellplätze ist mind. 1 Baum 2. Ordnung vorzusehen.
- 11.3 Für die Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubbaum- und Straucharten zu wählen.
- 11.4 Pkw-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen) zu befestigen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 23.06.1992 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs.1 u. § 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 27.06.1992
Die Bürgerbeteiligung erfolgte ~~am~~ nicht, 14.07.92 Beschluß über Verzicht auf vorge-
zogene Bürgerbeteiligung.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 15.07.92 (Auhörtermin am 19.08.92) um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 22.09.92

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 14.07.92

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 26.09.92

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag den 05.10.92 bis einschließlich Dienstag den 20.10.92 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 10.11.92
Römerberg, den 19. Nov. 1992

Anzeigevermerk:

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
08. Dez. 1992, Az.: 63/610-13
Römerberg 34
bestehen keine Rechtsbedenken

Ludwigshafen, den 08. Dez. 1992
Kreisverwaltung

Magin-Samuel
(Magin-Samuel)

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Römerberg, den 21. Dez. 1992

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 16. Jan. 1993 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Römerberg, den 18. Jan. 1993

I. Fertigung

GEMEINDE RÖMERBERG HEILIGENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN „AM RÖMERBERG“
M. 1 : 1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM
15. 9. 1992



M. Magin
Ortsbürgermeister



M. Magin
Ortsbürgermeister



M. Magin
Ortsbürgermeister