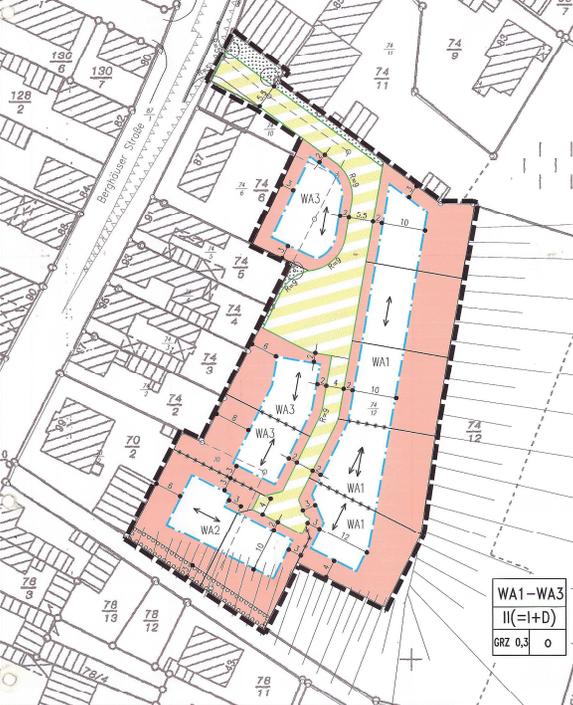


GEMEINDE RÖMERBERG BEBAUUNGSPLAN "KLEINE HOHL"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Mt und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, maximal
(=I+D)	Hinweis, dass ein zweites Vollgeschoss aufgrund der maximal zulässigen Traufhöhe im Dach liegen wird

Beweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

o	offene Beweise
—	Baugrenze

Verkehrsmittel (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, "verkehrsberuhigter Bereich"

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
--	------------------------

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Baum, anzupflanzen

- B. Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBOw)**
- Hauptfächrichtung
 - Hauptfächrichtung wahlweise
- C. Sonstige Festsetzungen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§§ 14) u. 16 (2) BauWO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Bebauungsgrenze
- D. Hinweise**
- Gebäude vorhanden
 - Flurückgrenze vorhanden
 - Flurückgrenze entfallend
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Flurücknummer vorhanden
 - Maßstab in Meter
 - Schichtbreit

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

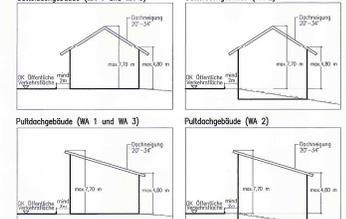
- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schenk- und Spielespielstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbauübete und Tierschulen nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)** *10 bis 12 was Traufhöhe (Für Wohngebäude)*
(1) Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für 2/3 der Gebäudelänge 4,80 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeoberkante und OK Dachstuhl (vgl. Systemansicht).
Höchstes aus Vollgeschoss, auf der Vorderseite oder der Gartenseite möglich
(2) Bei einem Pultdach gilt nur der tieferliegende Schnittpunkt zwischen Gebäudeoberkante und OK Dachstuhl als Traufe (vgl. Systemansicht).
(3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,70 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut (vgl. Systemansicht).
- 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**
Hausgruppen sind unzulässig.
- 4. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauWO (mit Ausnahme von Terrassen im Anschluß an die Wohngebäude) sowie Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hintersten der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

- (1) Die im Plan festgesetzten Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-18 cm zu pflanzen.
- (2) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in einer Pflanzdicke von einem Strauch je 1,0 m² zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Sträucher kommt der Neuranpflanzung gleich.
- (3) Die privaten Grundstücksflächen sind je angelegene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbäum bzw. einem Dachstuhlstamm regionalischer Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuranpflanzung gleich.
- (4) Nicht grenznahliegende Fassadenschritte, die auf mehr als 5 m Länge Fenster- oder Türen sind, sind mit je einer Kleierranze je 2 laufende Meter Fassade zu begrünen.
- (5) Die Neuranpflanzungen sowie die zu erhaltenden Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten auszuführen zu erhalten.
- 7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenniveaus (§ 9 (1) 26 BauGB)**
Ein 2,0 m weites Grabstollen oberhalb der öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenniveaus festgesetzt.

- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBOw)**
- B. Dachform und Dachneigung**
- (1) Als Dachformen sind Pult-, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 34° zugelassen (vgl. Systemansicht).
Für Garagen sind zusätzlich auch begründete Dächer von 0° bis 15° Neigung zulässig.
- (2) Dachaufbauten, Nebengiebel und Docheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Höhe der zugehörigen Gebäuderinge nicht überschreiten.
- (3) Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dachzeile darf 1/3 der zugehörigen Gebäuderinge nicht überschreiten.
- 8. Einfriedigungen**
- (1) Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen baulichen Einfriedigungen darf eine Höhe von 1,25 m über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße bzw. über Oberkante angrenzender Gebäude nicht überschreiten. Einfriedigung der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe baulicher Einfriedigungen maximal 0,80 m über Oberkante Straße betragen.
- (2) Einfriedigungen mit Moschendraht sind nur zulässig in Verbindung mit einer heckentypischen Bepflanzung. Die Verwendung von Mauerwerk oder Beton ist nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.
- 10. Gestaltung der Stellplätze**
Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.
- 11. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Veränderungen der natürlichen Geländehöhen (Abgrabungen, Aufschüttungen) um mehr als 0,50 m zwischen der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksflächen und der seitlichen (WA 1) bzw. seitlichen (WA 2) Grundstücksgrenzen unzulässig.

- 12. Zahl notwendiger Stellplätze**
- (1) Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.
- (2) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50-70 m² sind mindestens je 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
- (3) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m² sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.



Baugrund
Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

Denkmalschutz
Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Dienststelle, Amt Speyer, ist rechtzeitig vorher von einem Baubeginn zu unterrichten.

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegesetzes zu beachten.

Rosenswasserentwässerung
Der Inhalt einer Anlage, die zur Entnahme oder Abgabe für Wasser bestimmt ist, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den Rosenswasserabgabegeräten installiert wird, hat diese bei der zuständigen Behörde bei Baubeginn anzugeben.

- Die Anlagen müssen so geplant, gebaut und betrieben werden, dass negative Auswirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz und der häuslichen Wasseranwendung jederzeit ausgeschlossen sind.
- Verbindungen von Trink- und Brauchwasser sind nicht zulässig. Die Brauchwasserleitungen sind eindeutig farblich und dauerhaft zu kennzeichnen, alle Entnahmestellen für das Brauchwasser sind eindeutig zu kennzeichnen und vor unzulässiger Benutzung zu sichern.
 - Bei der Herstellung eines Leitungsnetzes ist dafür Sorge zu tragen, dass nur Werkstoffe und Materialien eingesetzt werden, welches dem allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.
 - Installationen sind nur von dem Wasserversorgungsunternehmen registrierten Firmen durchzuführen zu lassen.
- Eine regelmäßige Inspektion und Wartung der Anlagen muss gewährleistet sein.
- Bepflanzung**
Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwendet werden:
- Bäume:**
- | | |
|--|---------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Kobuleiche | Quercus petraea |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Dachstuhlstamm regionaler Sorten (o.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß) | |
- Sträucher:**
- | | |
|-------------------|------------------|
| Kornelrösche | Cornus mas |
| Hortensie | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Heckenrose | Rosa canina |
| Wilder Schneeball | Viburnum lantana |
- Pflanzen zur Fassadenbepflanzung:**
- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Jägermeister | Lonicera caprifolium |
| Wilder Geißbart | Lonicera periclymenum |
| Wilder Wein | Parthenocissus tricuspidata |

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 23.11.2004/19.04.2005/19.07.2005
 - Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB: 27.11.2004/04.12.2004/23.04.2005/20.07.2005
 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vor: am 09.12.2004 und 10.12.2004/23.12.2004
 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Bedange gem. § 4 BauGB vor: 29.04.2005 bis 06.06.2005
 - Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB: 19.07.2005
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: 30.07.2005
 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB vor: bis: 08.08.2005 bis 16.09.2005
 - Während der Auslegung gingen fünf Stellungnahmen ein, über die in der Sitzung am Beschluß gefaßt wurde. 18.10.2005
 - Die Benachteiligung der Einsender erfolgte am 09.11.2005
 - Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB: 20.06.2006
- Römerberg, den 21.06.2006
- Scharfenberger Bürgermeister
- Römerberg, den 21.06.2006
- Scharfenberger Bürgermeister
- Römerberg, den 20.06.2006
- Scharfenberger Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818)
- BauWO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnung - BauWO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- LBOw: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBOw) vom 24.11.1998 (Verf. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.09.2005 (Verf. S. 387)
- PlanVO: Verordnung über die Ausarbeitung der Baudecklinie und Darstellung des Flächennetzes (Planungsverordnung 1990 - PlanVO) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

1 Ausfertigung

PISKE PLANUNGSGESellschaft mbH Königsplatz 1 55128 Mainz	BAUH. GEMEINDE RÖMERBERG	PROJ.NR. 0407	PLAN NR. BP
	PROJEKT BEBAUUNGSPLAN "KLEINE HOHL"	REAR.B. VI	
	PLAN BEBAUUNGSPLAN	GEZ. MF	
		BL. GR. 1/46	DATE/M. MASSTAB 20.06.06