LEGENDE

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

Art 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

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

o	offene Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 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. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Hauptfirstrichtung

Hauptfirstrichtung wahlweise

C. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§§ 1(4) u. 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bebauungsplangrenze

D. Hinweise

Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksgrenze entfallend

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

74/9 Flurstücksnummer vorhanden

20 Maßangabe in Meter

Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank– und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

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

1/3 bis max Firsthöhe (für Nebengiebel o.ä.)

(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 Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut (vgl. Systemschnitte).
Hochseite des Pultdaches auf der Straßenseite oder der Gartenseite möglich

(2) Bei einem Pultdach gilt nur der tieferliegende Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut als Traufe (vgl. Systemschnitte).

(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. Systemschnitte).

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 BauNVO (mit Ausnahme von Terrassen im Anschluss an die Wohngebäude) sowie Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche, 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 14–16 cm zu pflanzen.

(2) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1,5 m^2 zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Sträucher kommt der Neuanpflanzung gleich.

(3) Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m^2 der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

(4) Nicht grenzständige Fassadenabschnitte, die auf mehr als 5 m Länge fenster– oder türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter Fassade zu begrünen.

(5) Die Neupflanzungen sowie die zu erhaltenden Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

8. Dachform und Dachneigung

(1) Als Dachform sind Pult–, Sattel– und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°– 34° zugelassen (vgl. Systemschnitte).
Für Garagen sind zusätzlich auch begrünte Dächer von 0° bis 15° Neigung zulässig.

(2) Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

(3) Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

9. Einfriedungen

(1) Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 1,25 m über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße bzw. über Oberkante angrenzendem Gelände nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe baulicher Einfriedungen maximal 0,80 m über Oberkante Straße betragen.

(2) Einfriedungen mit Maschendraht sind nur zulässig in Verbindung mit einer heckenartigen 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 wasserdurchlässigen 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 östlichen (WA 1) bzw. südlichen (WA 2) Grundstücksgrenzen unzulässig.

12. Zahl notwendiger Stellplätze

(1) Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.

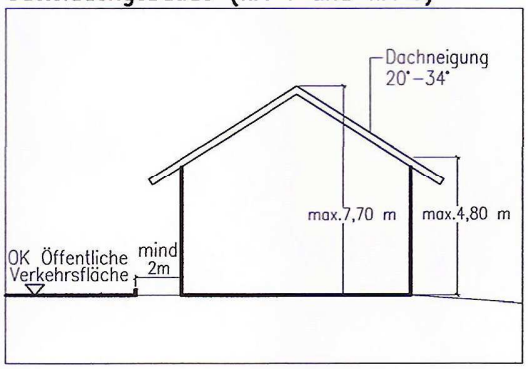
(2) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50–70 m² sind mindestens je 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

(3) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m² sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

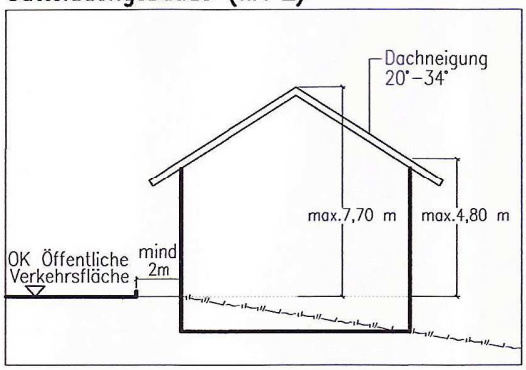
D. HINWEISE

Systemschnitte
(zu Maß der baulichen Nutzung und Dachneigung)

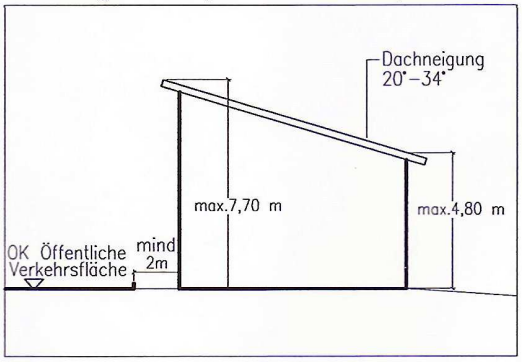
Satteldachgebäude (WA 1 und WA 3)



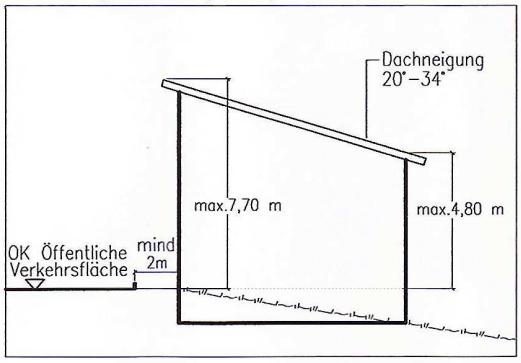
Satteldachgebäude (WA 2)



Pultdachgebäude (WA 1 und WA 3)



Pultdachgebäude (WA 2)



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 Denkmalpflege, Amt Speyer, ist rechtzeitig vorher von einem Baubeginn zu unterrichten.

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz– und –pflegegesetzes zu beachten.

Brauchwassernutzung

Der Inhaber 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 Wasserversorgungsanlagen installiert wird, hat diese bei der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme anzuzeigen:

- Die Anlagen müssen so geplant, gebaut und betrieben werden, dass negative Auswirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz und der häuslichen Wasserversorgung 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 unbefugter Benutzung zu sichern
- Bei der Neuinstallation eines Leitungsnetzes ist dafür Sorge zu tragen, dass nur Werkstoffe und Materialien eingesetzt werden, welches den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.
- Installationen sind nur von bei dem Wasserversorgungsunternehmen registrierten Firmen durchführen zu lassen.
  Eine regelmäßige Inspektion und Wartung der Anlagen muss gewährleistet sein.

Bepflanzung
Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:

Efeu	Hedera helix
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Wildes Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB	23.11.2004/19.04.2005/ 19.07.2005
2.	Ortsübliche Bekantmachung des Aufstellungs- beschlusses gem. § 2 (1) BauGB	27.11.2004/04.12.2004/ 23.04.2005/30.07.2005
3.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von: bis:	am 09.12.2004 und 10.12.2004 23.12.2004
4.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von bis	29.04.2005 06.06.2005
5.	Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	19.07.2005
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	30.07.2005
7.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: bis:	08.08.2005 16.09.2005
8.	Während der Auslegung gingen fünf Stellungnahmen ein, über die in der Sitzung am Beschluß gefaßt wurde.	18.10.2005
	Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am	09.11.2005

9. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 20.06.2006

Römerberg, den 21.06.2006

Scharfenberger
Bürgermeister

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

Römerberg, den 21.06.2006

Scharfenberger
Bürgermeister

11. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 24.06.2006
tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Römerberg, den 26.06.2006

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)
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
LBauO:	Landesbauordnung Rheinland–Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl.S. 365, BS 213–1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
PlanzVO:	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)