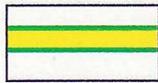


4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



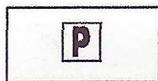
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Wirtschaftsweg

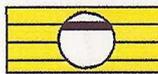


Fußweg



Öffentlicher Parkplatz

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12 BauGB)

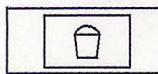


Abwasserpumpwerk

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

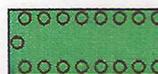
8. Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)



Baum, Bestand, zu erhalten



Baum, anzupflanzen



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)



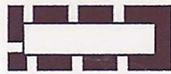
Hauptfistrichtung

C. Sonstige Festsetzungen

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

—* * * *— Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

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



Bebauungplangrenze

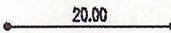
D. Hinweise



Flurstücksgrenze vorhanden,

292

Flurstücksnummer vorhanden



20.00

Maßangabe in Meter



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

In WA 1 und WA 3 ist die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf maximal 12,0 m bei Einzelhäusern bzw. 24,0 m bei Doppelhäusern festgesetzt. Hausgruppen sind unzulässig.

In WA 2 ist die abweichende Bauweise wie folgt definiert:

Der Hauptbaukörper ist an die östliche Grundstücksgrenze und die Garage an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen. Sofern die im Plan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche einen Anbau an die östliche Grundstücksgrenze nicht zulässt, ist der Hauptbaukörper an die östliche Kante der überbaubaren Grundstücksfläche anzubauen. Hauptbaukörper und Garagen sind miteinander zu verbinden. Eine Überbauung der Garage mit dem Hauptbaukörper ist nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB)

(1) Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück beträgt 130 qm, sofern sich nicht aus der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ein geringeres Maß ergibt.

(2) **Geschoßfläche**
Bei der Berechnung der Geschoßfläche sind gemäß § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräume in anderen Geschoßen (z.B. Dach- und Kellerräume) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mit zu rechnen.

(3) **First- und Traufhöhe**
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m. Abweichend hiervon ist die maximal zulässige Traufhöhe für Garagen in WA 2 auf 2,80 m begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m.

Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

(4) Für maximal 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus Vor- und Rücksprüngen ergeben.

(5) Die durch vordere und hintere Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können auf max. 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,00 m für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten, Treppenhäuser u.ä. überschritten werden.

4. **Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante des Baufensters sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. **Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind je 200 qm mit einem regionstypischen Obsthochstamm zu bepflanzen. Für die verbleibenden Flächen ist eine Wiese mit einem Anteil krautiger Pflanzen von ca. 25 % vorzusehen.

Von der landseitigen Begrenzung des Bermenweges entlang des Rheinhauptdeiches sind mit Pflanzungen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- Sträucher 15 m
- Pappeln 40 m
- alle sonst. Bäume 20 m

7. 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 dargestellten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.
- (2) Die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Bäume I. Ordnung in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14–16 cm anzupflanzen.
- (3) Die öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz" ist zu 30% der Flächen mit einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) und einem Baum je 50 qm (Heister, 2x verpflanzt, 1,5 – 2,0 m Höhe) zu bepflanzen. Bezogen auf die Gesamtfläche ist je 200 qm ein hochstämmiger Laubbaum (3x verpflanzt), Stammumfang 14–16 cm zu pflanzen. Im Unterwuchs sind, soweit die Flächen nicht für einen Kinderspielplatz vorgesehen sind, extensiven Gras-Kraut-Strukturen einzusäen.
- (4) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind locker mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu begrünen.
- (5) Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

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

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraßen und Fußwege wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

9. Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zugelassen. Für Garagen sind zusätzlich auch begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.

10. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- (1) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (2) Die Breite der einzelnen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (3) Zusätzlich zu den Gauben ist auf jeder Traufseite maximal 1 Nebengiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge, höchstens jedoch 3,00 m, zulässig. Nebengiebel und Gauben dürfen zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.

- (4) Die Dachneigung der Nebengiebel muß der des Hauptgebäudes entsprechen.
- (5) Die Trauflinie darf nur durch Nebengiebel, nicht jedoch durch Dacheinschnitte, Erker oder Gauben, unterbrochen werden.

11. Äußere Gestaltung der Baukörper

Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung) den bereits bestehenden anzupassen. Dies gilt insbesondere beim Bau von Doppelhäusern.

12. Einfriedungen

- (1) Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen darf eine Höhe von 1,25 m über OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen maximal 0,80 m über OK Gehweg betragen.
- (2) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit Maschendraht nur zulässig in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung. Die Verwendung von Mauerwerk oder Beton ist nur bis zu einer Höhen von 0,30 m über OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

C. HINWEISE

- 13. Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.
- 14. Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume

Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanooides

sowie Obstgehölze alter, regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

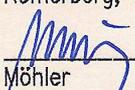
Sträucher:

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

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

23.09.1997

Römerberg, den 21. Okt. 1997


Möhler
Bürgermeister



10. Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Ludwigshafen
gem. § 11 (1) BauGB am 21. Okt. 1997 angezeigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht
geltend gemacht.



Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
04. Nov. 1997, Az.: 63/610-13
Römerberg 40
bestehen keine Rechtsbedenken

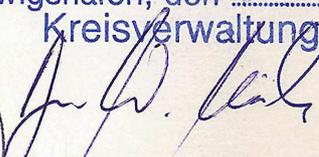
11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und
zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Ludwigshafen, den 04. Nov. 1997
Kreisverwaltung

Römerberg, den 17. Nov. 1997


Möhler
Bürgermeister

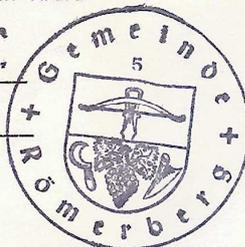



(Dr. Kühn)

12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durch-
geführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am
2. Nov. 1997 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Römerberg, den 2.4. Nov. 1997


Möhler
Bürgermeister



I. Fertigung

PLANUNGSBÜRO PISKE <small>IN DER MÖRSCHGEVANNE 34 67066 LUDWIGSHAFEN/RHEINGÖNHEIM TEL 0621/545031-34 FAX 0621/545035</small>	BAUH. RÖMERBERG	PROJ.NR. 9660	PLAN NR. BP
	PROJEKT BEBAUUNGSPLAN "MARTIN-GREIF-STR."	BEARB. VI	
	PLAN BEBAUUNGSPLAN	GEZ. SI	MASSTB 1:1000
		BL.-GR. 117x45	DATUM SEPT.'97
BAUH.			

