

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2283), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionsförderungs- und Wohnungsbauengesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnungsbauengesetzes.
- B. **ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauVO

- A.1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 BauVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- A.2. **Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
- 2.1. Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:
- bei I-geschossigen Gebäuden: max. 4,00 m
bei II-IV-geschossigen Gebäuden: max. 5,20 m
- 2.2. Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundmäßig bedingten Gebäudevor- und -rückgrängen ergeben.
- 2.3. Bei der Berechnung der Geschöfllächenzahl (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauVO die Flächen von Aufenitratzrinnen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.4. In jedem Haus sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

A.3. Besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den Grundstücken gilt die offene Bauweise mit den erforderlichen seitlichen Grenzabständen. Die Länge der Gebäude wird auf 14,0 m begrenzt.

A.4. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 u. 14 BauVO)

4.1. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den im Plan gesondert vermerkten Stellen zulässig.

A.5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 a + b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPBG - Landespflegegesetz - i.d.F. vom 14.06.1994)

- 5.1. Die in der Planzeichnung vermerkten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und durch Pflege- und Sanierungsmaßnahmen zu entwickeln.
- 5.2. In den öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün) sind Baumpflanzungen auf Rasenflächen vorzusehen.
- 5.3. In der Erschließungsstraße sind an den in der Planzeichnung angegebenen Stellen einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können im Bereich der Grundstückseinfahrten bei Bedarf um 1,5 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.
- 5.4. Ein 10 m breiter Streifen unterhalb der ostlichen Hangkante wird als öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Die extensive Bewirtschaftung ist saisonal zurückzuführen. Auf sonnenbeschienenen Freiflächen sind hochstammige Obstbäume (1 Expl. je 250 qm) einzupflanzen.
- 5.5. Die Bäume für Pflanzungen gem. Ziff. 5.2 - 5.4 sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:
- | | | |
|---------|----------|-----------|
| Ahorn | Mehlbere | Hainbuche |
| Eisbäre | Linde | Eiche |
- 5.6. Auf dem Grundstück LGF. Nr. 422 in der Gewanne „Untere Dammerke“ wird eine Teilfläche von 0,2 ha Ackerland in eine Obstweide umgewandelt. Es können orts- und regionaltypische Obstsorten zur Auswahl. Es wird eine Pflanzdichte von 250 qm/Expl. festgesetzt.

Die Maßnahmen werden den Eingriffsfächen gemäß § 8 a (1) Satz 4 BldtStG zugeordnet. Der Anteil, der auf die öffentlichen Verkehrsflächen entfällt, beträgt 76 %. Die verbleibenden Anteile dieser Maßnahme (Lund Kosten) werden wegen der einheitlichen Gesamtsituation im Eingriffsbereich als Sammelantrag bzw. ersatzmaßnahme zugeordnet.

A.6. Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

6.1. Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der Straßen und Wege wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

6.2. Abgrabungen und Aufschüttungen im Hangbereich sind nicht zulässig.

B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 86 LBauO

B.1. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 7.1. Dachform und Dachneigung
- | | | |
|-------------------------|---|----------|
| Wohngebäude | Satteldach | 30° ± 2° |
| Garagen u. Nebengebäude | Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude | 0 - 15° |

7.2. Dachaufbauten

Die Gesamtbreite von Giebeln darf auf jeder Gebäudesseite nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgäbel nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, max. jedoch 2,0 m, gemessen am Schnittpunkt der Giebelvorderseite mit der Dachhaut, betragen.

Der seitliche Abstand der Giebeln von der Giebelwand ist mit mind. 0,80 m einzuhalten. Die Vorderseite der Giebeln ist von der Außenwand des Gebäudes um mind. 2 Ziegellängen zurückzusetzen. Die Traufkante darf durch die Giebeln nicht unterbrochen werden.

Dachanschnitte sind zulässig. Es gelten die Größenbeschränkungen und die Abstandsflächen wie bei den Giebeln.

Bei den II-IV-geschossigen Gebäuden ist zusätzlich zu den Giebeln auf je der Gebäudesseite max. 1 Nebengiebel (Zwerchgiebel) zulässig. Seine Breite wird auf max. 1/3 der Gebäudelänge, höchstens jedoch auf 3,0 m, beschränkt. Nebengiebel und Giebeln dürfen zusammen nicht mehr 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.

Gebäudeteile mit Nebengiebeln dürfen um max. 1,50 m für Treppenhäuser, sonst lediglich um 0,50 m vor die übrige Gebäudefront vorspringen.

Die Dachneigung der Nebengiebel muß der des Hauptgebäudes entsprechen. Die Wandhöhe von Hauptgebäude und Nebengiebel muß identisch sein. Der First der Nebengiebel muß um mind. 3 Ziegellängen unterhalb des Hauptgebäude Firstes liegen.

Erker und sonstige Bauteile, die vor die Gebäudefront vorspringen, ausgenommen Nebengiebel, dürfen die Traufkante nicht unterbrechen, d.h. nicht in die Dachfläche hineinragen.

7.3. Bei der Eindeckung geeigneter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis dunkelrot zu verwenden.

B.8. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 8.1. Die Gesamtfläche des seitlichen und hinteren Einfriedungen darf, gemessen als OK Gehweg, das Maß von 1,25 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allein nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 8.2. Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht zulässig. Alleinig sind Einfriedungen aus Mauerwerk (außer für Sockel und Pfeiler an der Straßenseite) nicht gestattet.
- 8.3. Die Ostgrenze der Baugrundstücke ostlich der Erschließungsstraße ist zwingend mit einer geschlossenen Einfriedung zu versehen. Das Anbringen von Gartentüren ist nicht gestattet.

B.9. Vorärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 9.1. Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- 9.2. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist mind. 1 Laubbäum vorzusehen.
- 9.3. Für Baumpflanzungen gilt die Artenliste gem. Ziff. 5.5. Sie wird für die privaten Grundstücke wie folgt erweitert:
- | | | |
|-----------|----------|-------------|
| Apfel | Walnuß | Birne |
| Birke | Kirsche | Spielerling |
| Feldahorn | Kastanie | Eiche |

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C.10. Anfallendes unversichertes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf den Grundstücken bündelfähig zur Versickerung gebracht werden, sofern die bodenmäßigen Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- C.11. Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasser-durchlässigen Belägen, z.B. in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster, Rasengittersteinen oder als wassergründende Decke angelegt werden. Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden.
- C.12. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C.13. Die hangseitigen Gebäudewände sollen durch rankende Gehölze oder strauhfähige Vorpflanzungen im Zuge der gärtnerischen Gestaltung begrünt werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 25.05.1993 / 14.09.1993 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 25.05.1993 / 25.09.1993. Die Bürgerbeilegung erfolgte am 01.12.1994.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 27.01.1994 und am 30.11.1994 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 28.03.1995.

Zustimmungs- und Auslegungsschluß zu dem Planentwurf am 28. März 1995.

Die örtliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 1. April 1995.

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag, den 10.04.1995, bis einschließlich Freitag, den 12.05.1995, zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 31.05.1995 Beschluß gefaßt wurde.

Die Bescheinigung der Einsender erfolgte am 31.05.1995.

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 16 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 30.05.1995.

Anzeigevermerk:

Planung § 11 Abs. 3 BauGB
Gemeindefestsetzung vom 26.5.93
Nr.: 63/640-13, Römerberg 37
betreffend: neue Wohnbebauung
Landschaftsplan, 26.05.1995
Bürgermeister
ge. Mag. S. Saml

Der Bebauungsplan wird hiemit angedeutet zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

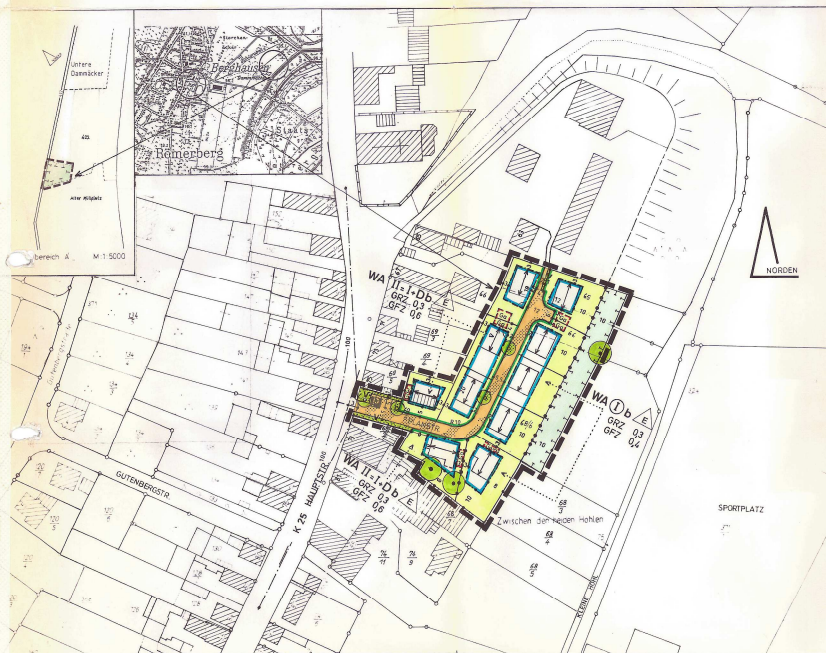
Römerberg, den 10.07.1995

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Verwaltungsverfahrens gemäß § 12 BauGB am 02.07.95 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Römerberg, den 17.07.1995

GEMEINDE RÖMERSBERG
BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN DEN HOHLN"
M. 1:1000

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER, MANNHEIM
GRÜNDUNG: EHRENBURG LANDSCHAFTSPLANUNG, KAIERSLAUTERN
07.09.1994 / 10.03.1995



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
- Grundstücksgrenze wegfällig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden (Haupt- u. Nebengebäude)
- Gebäude geplant
- Stellung der baulichen Anlagen - zwingend festgesetzte Hauptfriesrichtung
- Überbaubare Grundstückfläche
- Nicht überbaubare Grundstückfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich / Gehweg
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkplätze
- Fläche für Garagen
- Öffentliche Grundfläche - Verkehrsgrün mit Bäumen gem. Textziff. A 5.1
- Fläche zum Erhalt von einzelstehenden Bäumen gem. Textziff. A 5.3
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (öffentliche Fläche) gem. A 5.6
- Sichtwinkel

WA

- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- Dachgeschosshausbau als anrechenbares Vollgeschosß zulässig
- Besondere Bauweise gem. Textziff. A 3
- Nur Einzeihäuser zulässig
- GRZ z.B. 0.3 Grundflächenzahl als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstückfläche
- GFZ z.B. 0.6 Geschöfllächenzahl