
A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes

B. **ÖRTLICHE 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 BauNVO

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 BauNVO 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 = I+D-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 grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

2.3 Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahlen (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume 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 BauNVO)

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 LPflG - 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 Straßensichrichtungsrichtung verschoben werden.

5.4 Ein 10 m breiter Streifen unterhalb der östlichen Hangkante wird als öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Die expansive Gehölzsukzession ist tendenziell zurückzudrängen. Auf sonnenbeschienenen Freiflächen sind hochstämmige Obstbäume (1 Expl. je 250 qm) einzubringen.

5.5 Die Bäume für Pflanzungen gem. Ziff. 5.2 - 5.4 sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

Ahorn	Mehlbeere	Hainbuche
Elsbeere	Linde	Eiche

5.6 Auf dem Grundstück Lgb. Nr. 422 in der Gewanne „Untere Damacker“ wird eine Teilfläche von 0,2 ha Ackerland in eine Obstwiese umgewandelt. Es kommen orts- und regionaltypische Obstsorten zur Auswahl. Es wird eine Pflanzdichte von 250 qm/Expl. festgesetzt.

Die Maßnahmen werden den Eingriffsflächen gemäß § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG zugeordnet. Der Anteil, der auf die öffentlichen Verkehrsflächen entfällt, beträgt 28 %. Die verbleibenden Anteile dieser Maßnahme (und Kosten) werden wegen der einheitlichen Gesamtsituation im Eingriffsbereich als Sammelausgleich- 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 7. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

7.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude	:	Satteldach	38° ± 2°
Garagen u. Nebengebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 15°

7.2 Dachaufbauten

- Die Gesamtbreite von Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 3,0 m, gemessen am Schnittpunkt der Gauben-Vorderseite mit der Dachhaut, betragen.

Der seitliche Abstand der Gauben von der Giebelwand ist mit mind. 0,60 m einzuhalten. Die Vorderseite der Gauben ist von der Außenwand des Gebäudes um mind. 2 Ziegelreihen zurückzusetzen. Die Trauflinie darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden.

- Dacheinschnitte sind zulässig. Es gelten die Größenbeschränkungen und die Abstandsflächen wie bei den Gauben.

- Bei den II = 1+D-geschossigen Gebäuden ist zusätzlich zu den Gauben auf jeder Gebäudeseite max. 1 Nebengiebel (Zwerchgiebel) zulässig. Seine Breite wird auf max. 1/3 der Gebäudebreite, höchstens jedoch auf 3,0 m, beschränkt. Nebengiebel und Gauben dürfen zusammen nicht mehr 1/2 der Gebäudebreite einnehmen.

Gebaudeteile mit Nebengiebel 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 Ziegelreihen unterhalb des Hauptgebäude-Firstes liegen.

- Erker und sonstige Bauteile, die vor die Gebäudeflucht vorspringen, ausgenommen Nebengiebel, dürfen die Trauflinie nicht unterbrechen, d.h. nicht in die Dachfläche hineinragen.

- 7.3 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun zu verwenden.

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

- 8.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf, gemessen ab 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 allseitig 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. Allseitig sind Einfriedungen aus Mauerwerk (außer für Sockel und Pfeiler an der Straßenseite) nicht gestattet.
- 8.3 Die Ostgrenze der Baugrundstücke östlich der Erschließungsstraße ist zwingend mit einer geschlossenen Einfriedung zu versehen. Das Anbringen von Gartentüren ist nicht gestattet.

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

- 9.1 Die Vorgärten, d.s. 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 Laubbaum 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	Speierling
Feldahorn	Kastanie	Esche

C SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 10. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf den Grundstücken breitflächig 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 wassergebundene 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 hangparallelen Gebäudefassaden sollen durch rankende Gehölze oder strauchartige Vorpflanzungen im Zuge der gärtnerischen Gestaltung begrünt werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 25.05.1993 / 14.09.1993 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 29.05.1993 / 25.09.1993.

Die Bürgerbeteiligung 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 Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 28. März 1995.

Die ortsübliche 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 ----- Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am -----.

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 30.05.1995.

Römerberg, den 31.05.1995



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Anzeigevermerk:

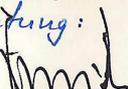
*Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
gemäß Verfügung vom 26.6.95
Az.: 63/610-13, Römerberg 37
bestehen keine Rechtsbedenken.*

*Ludwigshafen, 26.06.1995
Kreisverwaltung
gez. Magiu-Samir L*

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

Römerberg, den 10.07.1995

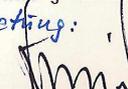


Zu Vertretung:
Zemiku 
Bürgermeister
1. Beigeordneter

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 15.07.95 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Römerberg, den 17.07.1995



Zu Vertretung:
Zemiku 
Bürgermeister
1. Beigeordneter

GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN DEN HOHLEN"

M. 1:1000

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER. MANNHEIM

GRÜNORDNUNG: EHRENBERG LANDSCHAFTSPLANUNG. KAISERSLAUTERN

07.09.1994 / 10.03.1995

