

# I PLANUNGSRECHTLICHE FEST- SETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

## 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB )

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD - DORFGEBIET GEMÄSS § 5 BauNVO

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

- Tankstellen ( § 5 Abs. 2 Nr.9 BauNVO ) werden von der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen.

Nach § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ( § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; § 22 und § 23 BauNVO )

~~Auf dem Grundstück, Plan-Nr. 127, ist eine Bebauung ausnahmsweise auch außerhalb der im Plan gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.~~ *gestrichen gem. Auflage der KV LU v. 14.01.92.*

Im Bebauungsplangebiet ist festgesetzt:

- offene Bauweise -o- ( § 22 Abs. 2 BauNVO )
- geschlossene Bauweise -g- ( § 22 Abs. 3 BauNVO )
- besondere Bauweise -b<sub>x</sub>- ( § 22 Abs. 4 BauNVO )  
(Haus-Hof-Bauweise)

b<sub>1</sub>

Diese Bauweise gliedert sich in die Zonen A-C.

Der Baukörper der Zone B ist mit mind. 2.00 m geringerer Breite als der Baukörper der Zone A zu errichten (siehe Skizze).

#### Zone A

Der Baukörper ist ohne Grenzabstand an einer im Plan näher bezeichneten seitlichen Grundstücksgrenze sowie an der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

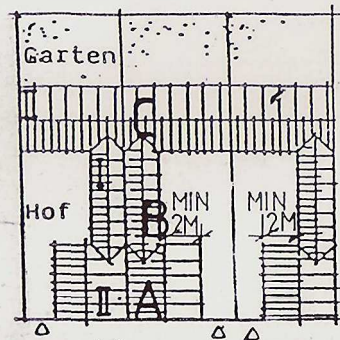
#### Zone B

Der Baukörper ist ohne Grenzabstand an einer im Plan näher bezeichneten seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

#### Zone C

Die Gebäude sind ohne Grenzabstand an einer im Plan näher bezeichneten seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Es darf an die zweite seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

Bebauungsschema:



b<sub>2</sub>

#### Zone A

Der Baukörper ist ohne seitlichen Grenzabstand sowie entlang der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

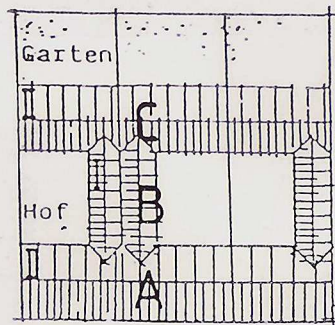
#### Zone B

Der Baukörper ist ohne Grenzabstand an einer im Plan näher bezeichneten seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

#### Zone C

Die Gebäude sind ohne Grenzabstand an einer im Plan näher bezeichneten seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Es darf an die zweite seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

Bebauungsschema:



$b_3$

Der Baukörper ist ohne Grenzabstand an einer im Plan näher bezeichneten seitlichen Grundstücksgrenze sowie an der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

$b_4$

Der Baukörper ist ohne Grenzabstand an mehreren Grundstücksgrenzen entsprechender Planzeichnung zu errichten.

### 3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

( § 9 Abs. 2 BauGB )

Die max. Maße zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und Unterkante aufgehender Wand, bezogen auf OK Gehweg der zugeordneten Erschließungsstraße):

- bei 1-geschossiger Bebauung max. 3.50 m
- bei 2-geschossiger Bebauung max. 6.50 m

### 4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN UND GARAGEN

( § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB )

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 15 qm zulässig.

### 5. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

( § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB )

Die als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung ausgewiesenen Verkehrsflächen werden als Mischfläche gestaltet.  
Der ausgewiesene Weg dient ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr.

### 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbaumhochstämme zu pflanzen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

~~Die Auswahl der Bäume muß aus der dafür vorgegebenen Pflanzliste des landespflege-schen Planungsbeitrages erfolgen.~~

Der Standort der Bäume kann um 1.50 m entgegen dem im Plan vorgegebenen Standort variieren (z.B. aufgrund von Leitungstrassen oder Einfahrten).

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

1.4

*gestrichen gemäß  
Auftrag*

## Entwicklung von Feldholzinseln

In den Feldholzinseln müssen Bäume 2. Ordnung und Sträucher mind. 80 % bis max. 90 % des Bestandes bilden. Ihre Anteile untereinander müssen gleich sein. 10 bis 20 % der Fläche sind Bäumen 1. Ordnung vorbehalten. Die Feldholzinseln sind wie folgt aufzubauen:

Auf einen circa ein bis zwei Meter breiten Saum aus krautigen Pflanzen folgt ein Vormantel aus niedrig wachsenden Sträuchern und Halbsträuchern wie z.B. Brombeere, Himbeere oder Wildrosenarten. Es schließt sich ein Mantel aus höher werdenden Strauch- und Buschholzarten (Bäume 2. Ordnung) an. Das Zentrum wird gebildet von Bäumen 1. und 2. Ordnung. Die Pflanzweite hat 1 Meter zu betragen.

Die Feldholzinseln sind niederwaldartig zu nutzen. Ein Aufden Stocksetzen muß alle 15 bis 20 Jahre erfolgen.

Die Auswahl der Pflanzenarten muß entsprechend den Standortverhältnissen erfolgen. Es muß sich hierbei insbesondere um standortgerechte, einheimische Laubgehölze handeln. Von der Verwendung von Nadelgehölzen ist abzusehen.

## 7. GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHT ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB )

Das zeichnerisch festgelegte Geh- Fahr und Leitungsrecht wird zugunsten der Allgemeinheit (öffentlicher Weg) bzw. der Gemeinde Römerberg festgesetzt.

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m.

§ 86 LBauO

## GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ( § 86 Abs.1 Nr.1 LBauO )

### 1. DACH

#### 1.1 DACHFORM

Zulässig sind nur Satteldächer oder aus Satteldächer zusammengesetzte Dächer sowie Krüppelwalmdächer.

#### 1.2 DACHNEIGUNG

Zulässig sind Dachneigungen > 40 °.  
Sattel- und Krüppelwalmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

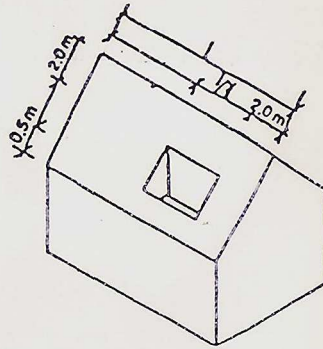
### 1.3 DACHEINDECKUNG

Als Dachfarbe ist nur Rot und Braun zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

### 1.4 DACHEINSCHNITTE

*g. gem.  
lage* Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Dachfläche bis zu einer Länge von  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge zulässig. Vom Ortgang ist mindestens 2.00 m, von der Traufe mindestens 0.50 m und vom First mindestens 2.00 m Abstand einzuhalten.



### 1.5 DACHAUFBAUTEN

Zulässig sind Dachgauben bis zu einer Länge von max.  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge.

## 2. FASSADE

Flächige Verkleidungen der Fassade mit Kunststoff-, Eternit-, Asbestzementmaterialien oder aus glasiertem Material sind nicht zulässig.

Ein Verputzen oder Verkleiden von sichtbarem Fachwerk ist unzulässig.

An großen fensterlosen Wänden und Fassaden, mit Ausnahme von Fachwerkfassaden, sind ab einer Fläche von  $> 30 \text{ m}^2$  die Wände mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Fenster (einschließlich Schaufenster) sind als stehende Formate auszuführen.

## 3. WERBEANLAGEN

Ausleger für Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von max.  $0,5 \text{ m}^2$  zulässig.

Bei Werbeanlagen horizontal entlang der Fassade darf die Höhe max.  $0,60 \text{ m}$  betragen.

Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind nicht zulässig.

## GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

( § 86 Abs. 1 Nr.3 LBauO )

### 1. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die als nicht überbaubare Flächen gekennzeichneten Flächen auf den privaten Grundstücken sind bis auf die Höfe (Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtigen Gebäude) als Grün- und Gartenflächen zu gestalten.

Auf je  $400 \text{ qm}$  Grundstücksfläche ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Das Pflanzen von Koniferen ist unzulässig.

### 2. EINFRIEDUNG

Höfe sind gegenüber öffentlichen Flächen mit Holztoren einzufrieden.

### 3. STELLPLÄTZE

Es ist mindestens je 4. Stellplatz ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

~~Die Pflanzenauswahl ist der Liste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu entnehmen.~~ *gestrichen gem. Anlage.*

#### 4. PARABOLANTENNEN

Parabolantennen dürfen nur errichtet werden, wenn ihr Standort von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar ist.