ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen in Bezug auf die Bauweise
- Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)
- Gebäude wegfallend (Haupt- und Nebengebäude)
- Gebäude geplant
- Stellung der baulichen Anlagen -zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn und Gehweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich (30 km/h-Zone)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche
- Garagen in Hausgrundriß integriert
- Fläche für Garagen
- Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz / Dorfplatz
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün mit Bäumen
- Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün mit Bäumen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- private Haugartenfläche
- Fläche zum Anpflanzen von einzelstehenden Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gem. Textziff. A 6.4
- Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 6.3
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Rechter Winkel
- Leitungsrecht gem. Textziff. A 9
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern gem. Textziff. A 6.5 (ergänzt gem. Auflage vom 23.10.1995)

WA — Allgemeines Wohngebiet
(II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
+D — Dachgestaltvorschrift als anzuhaltender Vollgeschoß zulässig
+U — Untergeschoß als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
o — Offene Bauweise
b 1-4 — Besondere Bauweise gem. Textziff. A 4
E — Nur Einzelhäuser zulässig
D — Nur Doppelhäuser zulässig
H — Nur Hausgruppen zulässig
GRZ z.B. 0,3 — Grundflächenzahl
GFZ z.B. 0,6 — Geschoßflächenzahl
als Höchstmaß zzgl. 50 % für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO unter Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche

1 - 8 — Art und Maß der baulichen Nutzung in den mit Ziff. 1 - 8 bezeichneten Grundstücken

128 Zeichte insgesamt, davon:
31 EH
13 DH
12 RH

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 08.03.1995 (GVBl. Nr. 4)

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 und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)

2.1 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe) im Planbereich südlich der Planstraße A 1 (z.T.) und B 3 wird - gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut - wie folgt festgesetzt:

bei II + I + D-geschoss -Gebäuden: max. 4,50 m
bei II - geschossigen Gebäuden: max. 6,00 m

2.2 Die Höhe bei den Gebäuden im Hangbereich (I + U) nördlich der Planstraßen A 1 (z.T.), B 1, B 2 und B 3 wird wie folgt festgesetzt:

auf der Bergseite : max. 3,40 m ab OK natürlichem Gelände
auf der Talseite : max. 6,90 m ab OK natürlichem Gelände (auf Textziff. A 7.2 wird verwiesen)

Bei den Gebäuden im Hangbereich (I + U) südlich der Planstraßen B 1 und B 2

auf der Bergseite : max. 3,40 m ab OK Erschließungsstraße
auf der Talseite : max. 6,90 m ab OK natürlichem Gelände

2.3 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudeein- und -rücksprüngen ergeben.

2.4 Die Tiefe der Hauptbaukörper darf nicht mehr als 12,0 m betragen. Diese Tiefenbeschränkung gilt ebenso für die von der Straße zurückgesetzten, querstehenden Gebäudeteile nördlich der Planstraße C 2.

2.5 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.

2.6 In jedem Einzelhaus, jeder Doppelhaushälfte und jedem Gebäudeabschnitt der Hausgruppen sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können um max. 1,00 m nach vorne und nach hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Vordergarten, Treppenhäuser o. ä. Die Gesamttiefe der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudetiefe betragen.

A 4. Besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)

4.1 Auf den Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhauser gilt die besondere Bauweise b 1: hier: die offene Bauweise mit den erforderlichen seitlichen Grenzabständen. Die Breite der Gebäude bzw. der Gebäudehälften wird auf max. 12,0 m begrenzt.

4.2 Auf den mit b 2 - b 4 bezeichneten Grundstucken gilt die „besondere Bauweise" - hier: die einseitige Grenzabbauung:

b 2 auf der nördlichen Grundstücksgrenze
b 2 auf der östlichen Grundstücksgrenze
b 4 auf der nördlichen bzw. (versteinerte) auf der östlichen Grundstücksgrenze

A 5. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 u. 14 BauNVO)

5.1 Die Garagen für Hausgruppen (Reihenhäuser) sind in die Erdgeschosse der errichteten Haushäuschnitte einzubeziehen. Bei den Reihenendhäusern sind Garagen allein oder zusätzlich in den seitlichen Abstandsflächen anzuordnen.

5.2 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 30 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a + b BauGB i.V. mit § 17 (4) Nr. 2 LPflG - Landespflegegesetz - i.d.F. v. 14.06.1994)

6.1 Die im Zentrum des Bebauungsplangebietes gelegene Öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche auszubilden, innerhalb der Fläche ist ein Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren vorzusehen.

6.2 Die Öffentliche Schutzgrunfläche an der nordlichen Plangrenze ist mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu beachten.

6.3 Die in der Planzeichnung vermerkten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen zu leisten.

6.4 Im öffentlichen Verkehrsraum sind an den im Plan angegebenen Stellen Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte können in Abstimmung auf die Grundstückszufahrten um 1,5 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

6.5 Auf den Grundstücken nördlich der Planstraße B 1 wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein drei Meter breiter Streifen Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

6.6 Die Vegetationsauswahl für den Straßenraum wird wie folgt festgelegt:

Ahorn	Mehlbeere	Hainbuche
Eibenre	Linde	Esche

Für die Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen und auf den privaten Grundstücken wird die Artenliste wie folgt erweitert:

Apfel	Walnuß	Birne
Birke	Kirsche	Spierstrng
Feldahorn	Kastanie	Esche

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

6.7 In der Gemarkung „Unteres Dorer" Gemarkung Bergfeldern wird auf dem Grundstück Flst Nr. 408 ein 2,2 ha großes Ackerareal in Grunland umgewandelt.

In der Gemarkung „Im unteren Breitenweg" Gemarkung Mechtersheim wird auf den Grundstück Flst. Nr. 10652 ein 0,294 ha großes Ackerareal in Grünland umgewandelt. Es sind Bäume gemäß Vegetationsauswahl Textziff. A 6.6 zu pflanzen. Die Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß Nachbarrechtsrecht sind zu beachten.

Bürgermeisteramt genehmigen gem Auflage v. 23.10.95

~~Die Maßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen an Stelle von § 8 a (1) bis 3 BauNVO für die nicht ausgleichbare Versiegelung an Ziegelfleet herangezogen. Der Anteil für die öffentliche Verkehrsfläche beträgt 28,4 %.~~

B 9. ~~Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)~~

9.1 Die Vorgarten der Grundstucke südlich der Planstraßen B 1 und B 2, d.i. die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudewand, sind bis zur Straßenkrone aufzuschütten.

9.2 Der Vorgartenbereich der Grundstucke nördlich, d.h. bergseits der Planstraßen A 1 (z.T.) B 1, B 2 und B 3, d.i. die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudewand darf nicht abgegraben werden. Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.

A 7. Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der Straßen wird als „Fläche für Aufschuttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

A 8. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht ir gilt zugunsten der Pfalzwerke AG.

B 9 zu örtlichen Bauvorschriften gem. Auflage v. 23. 10. 96

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 10. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude :	Satteldach u. Walmdach	38° ± 2°
Garagen und Nebengebäude :	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude.	0 - 18°

10.2 Bei den Gebäuden mit Satteldach sind zusätzlich auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen zulässig. Die Höhendifferenz bei Pultdächern darf nicht mehr als 1,20 m betragen. Die Neigungen müssen sich im Rahmen der o.a. Angaben halten.

10.3 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. 0,80 m einzuhalten. Die Vorderseite der Gauben ist von der Außenwand des Gebäudes um mind. 2 Ziegelreihen zurückzusetzen. Die Traufhöhe darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden.

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

Zusätzlich zu den Gauben ist auf jeder Gebäudeseite max. 1 Nebengebäude (Zwerchgiebel) zulässig. Seine Breite wird auf max. 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch auf 3,5 m beschränkt. Nebengiebel und Gauben dürfen zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudebreite einnehmen.

Gebäudeteile mit Nebengiebeln dürfen um max. 1,50 m fur Treppenhauser, 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 von Nebengiebel muß um mind. 2 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.

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

B 11. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

11.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf, gemessen ab OK Fahrbahn, 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.

Für die Grundstücke im Hangbereich nördlich der Planstraße A 1 u. B 3 gilt als Hohen-Bezugspunkt die natürliche Geländehöhe.

11.2 Bei Hausgruppen (Reihenhäusern) dürfen an der Seite des Hauptzuganges keine Einfriedungen errichtet werden. Zulässig sind an diesen Stellen lediglich Sauerlatte bis zu 20 cm Höhe. Für Zäune auf der Gartenseite gilt Ziff. 11.1 entsprechend.

11.3 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) sowie von Bauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und für Pfeiler) nicht zulässig.

11.4 Bei den Doppelhäusern sind Hausgruppen sind auf der Gartenseite zwischen den einzelnen Hausabschnitten Sichtblenden bis zu 4,00 m Länge ab Hauswand und mit einer Höhe von max. 2,20 m - gemessen ab OK Terrasse - zulässig.

B 12. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

12.1 Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

12.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.

12.3 Es gilt die Artenliste gem. Ziff. A 6.6.

B 13. Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschossig in Erscheinung treten. Ihre sichtbare Wandhöhe ist erforderlichenfalls durch Terrassen oder Aufschüttungen auf max. 3,0 m zu beschränken.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 14. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auf das Gutachten zur Versickerung des Oberflächenwassers von April 1994, aufgestellt von IBES Baugrundinstitut Neustadt/W., wird verwiesen.

C 15. Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. in Sand verlegte, mit Fugen versehenes Pflaster, Rasengittersteinen oder als wasserdurchlässige Decke angelegt werden. Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden.

C 16. 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.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 29.06.82 / 16.11.82 / 25.01.83 / 31.10.95 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 04.12.82 / 19.02.83 / 18.11.95

Die Burgerbeteiligung erfolgte am: 07.12.82 / 02.12.83 / 25.01.96.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 12.05.95 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 31.10.95.

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 12.03.96 / 21.05.96

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 16.02.96 / 26.06.96

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Mo./ Mo. . den 26.03.96 / 03.06.96 bis einschließlich Mo./ Mi., den 29.04.96 / 03.07.96 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen - 4 - Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 21.05.96 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 13.02.96 / 22.06.96.

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 16.07.96.

Römerberg, den 14. Aug. 1996 — Bürgermeister

Anzeige gem. § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
23. Okt. 1996 Az.: 63/610-13
Römerberg 3F
bestehen keine Rechtsbedenken
kurzfristig aufgehoben
Ludwigshafen, den 23. Okt. 1996
Kreisverwaltung
Dr. Pillath
Oberbeigeordneter

I. Fertigung

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

Römerberg, den 9. Dez. 1996 — Bürgermeister

Die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB ist am 16. Dez. 1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Römerberg, den 16. Dez. 1996 — Bürgermeister

GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN „KRAUTGARTENACKER"
M. 1:1000

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER MANNHEIM
GRÜNORDNUNG: EHRENBERG LANDSCHAFTSPLANUNG WASSERSLAUTERN
07.10.1994 / 19.04.1995 / 12.03.1996 / 21.05.1996 / 16.07.1996