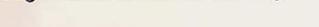
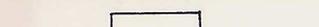
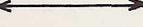
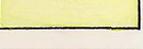
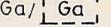


## ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Gebäude geplant
	Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfristrichtung
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn u. Gehweg)
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich
	Wirtschaftsweg
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche
	Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
	Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün
	Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
	Zwingende Bepflanzung mit einzelstehenden Bäumen gem. Textziff. A 5.1.1 u. A 5. 1.2
	Zu erhaltende einzelstehende Bäume
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern gem. Textziff. A 5.2
	Fläche für Garagen
	20 kV-Eit-Freileitung
	Haupt-Abwasserkanal vorhanden
	Sichtwinkel



Rechter Winkel

Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

**WA**

Allgemeines Wohngebiet

z.B. **I**

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

z.B. **II**

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

**D**

Dachgeschoßausbau als anrechenbares Vollgeschoß zulässig

**O**

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Doppelhäuser zulässig



Nur Hausgruppen zulässig

GRZ z.B. 0,4

Grundflächenzahl

{ als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB - 1986-  
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB  
i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO - 1986-
- 

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 Ziff. 3,4,5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

A 2. Gebäudehöhen - Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

bei I - geschossigen Gebäuden : max. 4,20 m  
bei II = I+D-geschoss.Gebäuden : max. 5,20 m  
bei II - geschossigen Gebäuden : max. 6,50 m

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die vorderen und hinteren Baugrenzen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und nach hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 4. Garagen, Nebengebäude

4.1 Die Garagen für Hausgruppen (Reihenhäuser) sind bei den Mittelhäusern in den Erdgeschoßgrundriß einzubeziehen.

4.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Reihenhausbebauung sind Garagen (außer bei den Endhäusern), Nebengebäude und Nebenanlagen nicht zulässig.

A 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Öffentliche Grünflächen

5.1.1 Im Zuge der Wohnsammelstraße sind Bäume in Reihe zu pflanzen. Der Abstand der Bäume beträgt in der Regel 10 m; je nach örtlicher Gegebenheit sind Verschiebungen in der Längsachse zulässig.

5.1.2 Die öffentlichen Parkanlagen sind gärtnerisch zu gestalten. An den im Plan vermerkten Stellen sind Bäume einzubringen. Es ist jeweils 1 Baum je 100 qm zu pflanzen. Der Abstand der Bäume darf nicht mehr als 10 m betragen. Intensivnutzungen wie Spielplatz, Bolzplatz etc. sind nicht zugelassen.

5.1.3 In der Schutzgrünfläche entlang der K 25 ist 1 Strauch je 2 qm und 1 Baum je 200 qm zu pflanzen.

5.1.4 Die Sichtwinkel sind von sichtbehindernden Sträuchern über 0,80 m Höhe und anderen Hindernissen freizuhalten.

5.2 Private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind 1 Strauch auf 2 qm und 1 hochstämmiger Baum auf 200 qm Pflanzfläche vorzusehen.

5.3 Vegetationsauswahl für Pflanzungen nach Ziff. 5.1.1 bis 5.1.3 und 5.2

Für die Baumpflanzungen im Straßenraum und in den Parkanlagen kommen zur Auswahl:

Spitzahorn	Eiche
Bergahorn	Mehlbeere
Walnuß	Linde

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt (m.B.)  
Stammumfang mind. 18-20 cm.

Für die Baumpflanzungen im Bereich der sonstigen Pflanzflächen kommen zur Auswahl:

Spitzahorn	Linde
Bergahorn	Wildapfel
Walnuß	Kirsche
Eiche	Zwetschge
Mehlbeere	

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt (m.B.)  
Stammumfang 16 -18 cm.

Für die Heister- und Strauchpflanzung kommen zur Auswahl:

Feldahorn	Heckenkirsche	Traubenholunder
Hainbuche	Elsbeere	Wolliger Schneeball
Hasel	Pfaffenhütchen	Eberesche
Hartriegel	Liguster	Mehlbeere
Hundsrose		

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2 x verpflanzte Heister und Sträucher, mind. 60-100 cm hoch.

5.4 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den Parzellen Nr.408 in der Gewanne "Obere Dammäcker" und Nr. 411 in der Gewanne "Mittelgewanne" (OT Berghausen) werden auf ca. 2,3 ha vorhandene Ackerflächen zu Streuobstwiesen umgebaut. Zur Auswahl kommen standortgerechte Hochstammsorten von Äpfeln, Birnen, Kirschen, Walnuß. Es sind ca. 100 Stck/ha zu pflanzen. Die Wiese ist als Mähwiese oder Viehweide zu nutzen.

A 6. Abgrabungen, Aufschüttungen

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

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B 7. Dächer

7.1 Dachform und Dachneigung

1-geschossige Wohngebäude	Satteldach oder Walmdach	
:	jeweils	22° - 25° oder 38° - 45°
2-geschossige Wohngebäude:	Satteldach	27° - 33°
Garagen und Nebengebäude:	Flachdach, flachgeneigtes Dach 0 - 10° oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude.	

7.2 Bei den Einzelhäusern mit Satteldach sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei kleinen Dachteilen, max. 1/3 der Gebäudelänge, ist ausnahmsweise eine Neigung bis 60° zulässig.

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

7.4 Die Breite von Dachgauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Hausbreite, max. 4,0 m, betragen.

B 8. Einfriedungen

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 Hausgruppen (Reihenhäusern) dürfen an der Seite des Haupteinganges keine Einfriedungen errichtet werden. Zulässig sind an diesen Stellen lediglich Saumsteine bis zu 20 cm Höhe. Für Zäune auf der Gartenseite gilt Ziff. 8.1 entsprechend.

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

8.4 Bei Reihen- und Doppelhäusern sind auf der Gartenseite zwischen den 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 9. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

9.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen straßenseitigen Gebäudekante, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Die Grünfläche muß mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

9.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist mind. 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen.

9.3 Die Pflanzen sind aus der Artenliste gem. Textziff. A 5.3 auszuwählen.

C. H I N W E I S E

C 10. Gemäß Nachbarrechtsgesetz sind entlang landwirtschaftlicher Wege und Grundstücke die Einfriedungen um 0,5 m zurückzusetzen.

C 11. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 29.06.82 + 08.09.82 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 18.09.82

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 05.06.1990

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 22.05.1990 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 21.08.1990

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 21.08.1990

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 17.11.90 + 30.03.91

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag den 26.11.90 / 08.04.91 bis einschließlich Freitag den 28.12.90 + 10.05.91 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen sieben / sieben Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 12.03.91 / 18.06.91 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 26./27.03.91 + 05.07.91

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 18.06.91

Römerberg, den 23. Juli 1991

*Ju Vertretung:*

Anzeigevermerk:



*[Signature]*  
Ortsbürgermeister  
(Eckeminger)  
1. Beigeordneter

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB  
Gemäß Verfügung vom  
2. Aug. 1991, Az.: 63/610-13

Römerberg 32  
bestehen keine Rechtsbedenken

I. Fertigung

Ludwigshafen, den 12. Aug. 1991  
Kreisverwaltung

*[Signature]*  
(Magin-Samuel)

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

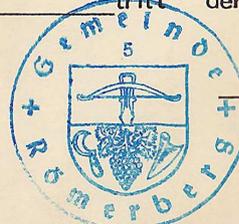
Römerberg, den 26. Aug. 1991



*[Signature]*  
Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 31. Aug. 1991 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Römerberg, den 2. Sep. 1991



*[Signature]*  
Ortsbürgermeister

## GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN „LINKS AM MARIENHEIMER WEG“  
M. 1:1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM  
GRÜNORDNUNG: LANDSCHAFTSARCHITEKT S. OLSCHESKI, KAISERSLAUTERN  
23. 10. 1990/12. 3. 1991/18. 6. 1991

*[Signature]*