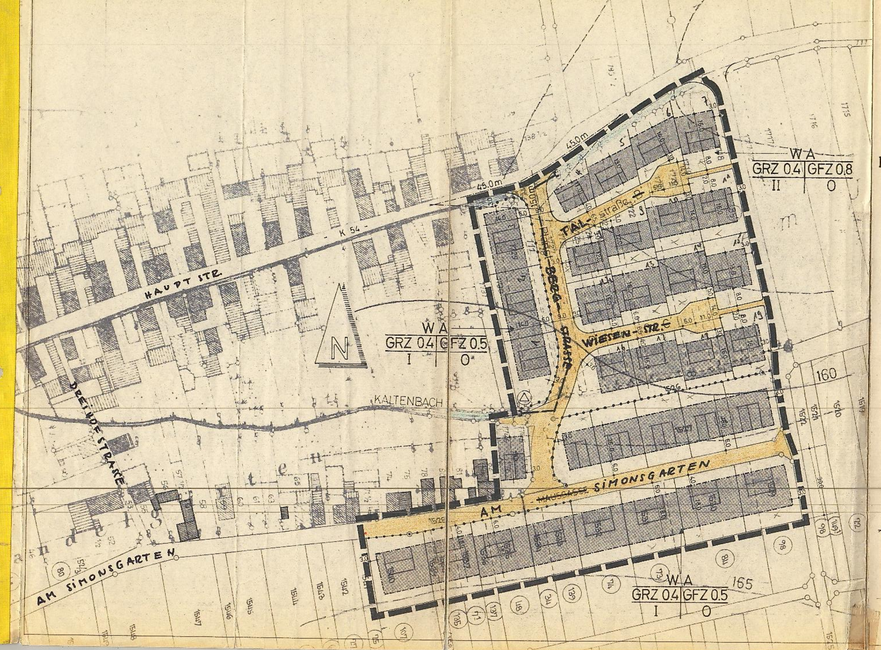

ZEICHENERKLÄRUNG:

WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	HÖCHSTMASS IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN UND DER LBO
I/ GFZ 0,5	GESCHOSSFLÄCHENZAHL / 1-GESCHOSSIG	
II/ GFZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL / 2-GESCHOSSIG	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
O	OFFENE BAUWEISE	
	BAULINIE	
	BAUGRENZE	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	
	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	GEPLANTE WOHNGEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG	
	WASSERFLÄCHEN KALTENBACH (GEWÄSSER III ORD)	
	GEPLANTE KALTENBACHVERROHRUNG	
	UNFORMERSTATION	
	SICHTWINKEL	
160	HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausnahmsweise können Anlagen nach § 4 BauNVO, Abs. 3, Ziffer 1, Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
2. Im Baugebiet dürfen pro Parzelle nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen erstellt werden.
3. Die Garagen dürfen erst 6,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum errichtet werden.
4. Innerhalb des Sichtwinkels ist jegliche Bebauung und sichtbehindernde Anpflanzungen unzulässig.
5. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke entlang der K 54 sind lückenlos einzufriedigen. Zuwegungen für diese Grundstücke nur über Planstraße "B" bzw. Planstraße "A".

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

6. Garagen an der Grundstücksgrenze haben sich in ihrer Höhe, Dachform und Gestaltung der Nachbargarage anzugleichen. Die Gesimsausbildungen sind umlaufend in gleicher Höhe durchzuführen.
7. Dachneigungen
   a) alle 1-geschossigen Gebäude sind mit einem Sattel- oder Walmdach von 170- 28° zu versehen. Kniestöcke und Dachaufbauten sind hierzu unzulässig.
   b) alle 2-geschossigen Gebäude sind mit einem Satteldach von 27° - 33° zu versehen. Kniestöcke und Dachaufbauten sind unzulässig.
8. Einfriedigungen
   Die Einfriedigungen sind gegen die Straße und im Bereich des Bauwichs, sowie im Vorgartenbereich nicht höher als 1,00 m anzulegen. Vk.V. Nr. 20
9. Äußere Wandverkleidungen sind in glasiertem Material oder grellen Farben nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde Roschbach hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 30.7.1970 beschlossen, einen Bebauungsplan für Wohngebiete aufzustellen. Der Bedarf dieser Flächenausweisung ergibt sich daraus, daß der mit RE. vom 22. 1. 1962 genehmigte Teilbebauungsplan "Böchingerstraße" nicht verwirklicht werden konnte, da wegen der zum Teil guten Weinbergslage, die Grundstückseigentümer sich weigerten, Gelände abzugeben. Viele Anfragen wegen Zuteilung von Bauplätzen sind in den letzten Jahren bei der Gemeinde eingelaufen.

Aus diesem Grunde hat die Gemeinde die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes beschlossen.

Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität ist gegeben.

Das Baugebiet kann ohne Schwierigkeiten an die zentrale Kanalisation angeschlossen werden.

Die überschläglich ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die städtebauliche Maßnahme entstehen, betragen rund 340.000.-- DM.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist das Verfahren nach dem vierten Teil des Bundesbaugesetzes vorgesehen.

Die Flächen des Gemeinbedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde überführt.

DETAILLIERTE KOSTEN

1. Kanalisation	96.000,-- DM
2. Wasserversorgung	48.000,-- DM
3. Stromversorgung	3.000,-- DM
4. Straßenbau	170.880,-- DM
5. Umlegungs- und Vermessungskosten	7.200,-- DM
6. Planungskosten	8.000,-- DM
7. Sonstiges und Unvorhergesehenes	6.920,-- DM
Gesamtaufwand für die Erschließung:	340.000,-- DM

Die Gemeinde hat am 30.7.70 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Gemeinde hat am 9.2.71 dem Bebauungsplan zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats von 1.8.71 bis 3.8.71 einschl. öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.6.71 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen am 1.8.71

Roschbach, den 1.8.71

Gemeinde Roschbach

(Bürgermeister und (Dienstsiegel)

Genehmigungsvermerk:

T. FERTIGUNG
Genehmigt
mit Verfügung vom 4.10.1972
Az. 610-13
i.d.Pf. des 4.10.1972
Landratsamt
i.A.
Baurat

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BBauG sind am 13.11.1972 ortsüblich bekanntgemacht worden.

BEBAUUNGSPLAN:

ROSCHBACH " Süd "

LANDRATSAMT
LANDAU-BAD BERGZABERN
— BAUABTEILUNG —

L.A.
K.K. Köhler

DATUM:	5.5.1972
GEZ.	Gr.
GEPR. :	K.
MST. :	1 : 1000
BL. GB. :	30/1135
BL. NR. :	25