

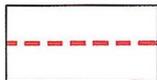
LEGENDE

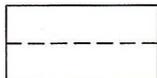
A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1–7) BauGB)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

 Baugrenze

Flächen für Stellplätze und Garagen

 Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten

 Abgrenzung der Stellplätze (unverbindlich)

Grünflächen

 private Grünflächen

G1-G3 Bezeichnung der privaten Grünflächen

 Baum, anzupflanzen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Stellung baulicher Anlagen

 Hauptfirstrichtung

C. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

 Bebauungplangrenze

* * * * * Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

D. Hinweise



Gebäude geplant (unverbindlich)



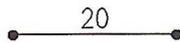
Flurstücksgrenze vorhanden



Flurstücksgrenze entfallend

823

Flurstücksnummer vorhanden



Maßangabe in Meter



Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche einschließlich Kassenzone von bis zu 850 qm sowie mit zugehörigen Stellplätzen zulässig.
- (2) Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen ist die Vorkassenzone nicht zu berücksichtigen.
- (3) Die Ansiedlung von eigen- oder fremdbetriebenen Bäckerei- und Metzgereifilialen ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 1.400 qm.
- (2) Die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für sonstige privaten Verkehrsflächen sind auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen.
- (3) Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK privater Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut darf 4,50 m nicht überschreiten.
- (4) Die maximal zulässige Firsthöhe, ermittelt aus dem Abstand zwischen OK privater Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 9,50 m.

3. Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der "Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (1) Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- (2) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und breitflächig in Mulden zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsmulden sind als Grünflächen anzulegen.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume (3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm) zu pflanzen. Zum Verkehrsraum der L 507 sowie des Breitenweges ist ein Mindestabstand von 4,50 m einzuhalten.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Zufahrten ist je 8 Stellplätze ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verplanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16–18 cm zu pflanzen. Bei Unterschreiten der versiegelungsfrei zu haltenden Fläche von 4 qm je Baum ist der Baum mit einer Baumscheibe zu versehen (Maß. 2 m x 2 m).
- (3) Die privaten Grünflächen G 1 sind zu 30 % der Fläche – unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes – mit einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Zudem ist je 200 qm der Gesamtfläche je ein standortgerechter und heimischen Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm) oder ein regionstypischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen zu begrünenden Flächen sind mit einem Landschaftsrasen mit einem Mindestkräuteranteil von 20 % anzulegen.
- (4) Die privaten Grünflächen G 2 sind unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes mit einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) sowie je einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm) in einem Abstand von 6 – 8 m zu bepflanzen.
- (5) Die privaten Grünflächen G 3 sind zu 30 % der Fläche – unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes – mit einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) sowie je einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm) in einem Abstand von 6 – 8 m zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind entlang der L 507 so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer verhindert wird. Die nicht mit Gehölzen zu begrünenden Flächen sind mit einem Landschaftsrasen mit einem Mindestkräuteranteil von 20% anzulegen.
- (6) Die Pflanzenauswahl ist gemäß der Pflanzenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages durchzuführen.
- (7) Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.
- (8) Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m von sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

6. Dächer

- (1) Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 24° zugelassen.
- (2) Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe ein Viertel der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von maximal je 8 qm zulässig. Wechsellichtanlagen und Anlagen mit sich bewegendem Lichtern sind unzulässig.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über OK angrenzendem Gelände und nur in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung zulässig. Die Einfriedungen sind mindestens 2 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Unzulässig sind Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel) sowie geschlossene Metallzäune.

HINWEISE

9. 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.

10. Außerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt ist entlang der L 507 eine Bauverbotszone von 20 m Breite, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, einzuhalten.

Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb eines 40 m-Bereiches parallel der L 507, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, bedarf der Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr, Speyer

11. Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>

Sträucher:

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|------------|
| 1. Einleitungsbeschluß gem. § 12 (2) BauGB | 28.01.2003 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 01.02.2003 |
| 3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 (1) BauGB | 19.02.2003 |
| sowie Auslegung von: | 17.02.2003 |
| bis: | 28.02.2003 |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von | 04.02.2003 |
| bis | 14.03.2003 |
| 5. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB | 06.05.2003 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 17.05.2003 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: | 26.05.2003 |
| bis: | 30.06.2003 |
| 8. Während der Auslegung ging eine Anregung ein, über die in der Gemeinderatssitzung am Beschluß gefaßt wurde. | 15.07.2003 |
| 9. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB | 15.07.2003 |

Römerberg, den 10.11.2003

Bürgermeister



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

Römerberg, den 10.11.2003

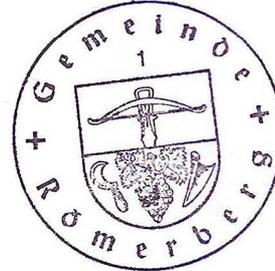
Bürgermeister



11. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß
§ 10 BauGB am 15.11.2003
tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Römerberg, den 17.11.2003

Bürgermeister



RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 12.11.1998
- PlanzVO: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990