

Ortsgemeinde Römerberg

Bebauungsplan "Holzgasse – 2. Änderung"

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Holzgasse – 2. Änderung“ ersetzen in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Holzgasse – 1. Änderung“ vollständig.

A: Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Bezugspunkt für die Ermittlung der festgelegten maximalen Höhen ist die Oberkante der im Plan festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der platzseitigen Grundstücksgrenze.

2.2. Die Traufhöhe ist zu messen am gedachten Schnittpunkt zwischen der Oberkante Dachhaut und der Außenseite der aufgehenden Außenwand des Gebäudes.

2.3. Die Firsthöhe ist am höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut zu messen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1. Als abweichende Bauweise ist die halboffene Bauweise bestimmt. In diesem Fall ist an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen, nach Osten ist eine Abstandsfläche nach LBauO einzuhalten.

3.2. Soweit die offene Bauweise festgesetzt ist, sind Abstandsflächen gemäß LBauO einzuhalten.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Im Mischgebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig.

4.2. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5. Dachform und Dachneigung

- 5.1. Zulässig sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer sowie Krüppelwalmdächer. Zulässig sind Dachneigungen über 40°. Sattel- und Krüppelwalmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Bei Dachgauben und -aufbauten darf die Dachneigung unterschritten werden.

Für Garagen, Nebengebäude sowie für maximal 20% der Dachflächen sind zusätzlich Flachdächer sowie geringere Dachneigungen zulässig.

6. Werbeanlagen

- 6.1. Ausleger für Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von 0,5 m² zulässig. Bei Werbeanlagen horizontal entlang der Fassade darf die Höhe maximal 0,6 m betragen.
- 6.2. Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind nicht zulässig.

7. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

- 7.1. Je angefangenen 400 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 7.2. Es ist mindestens je 4. Stellplatz ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

C. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird empfohlen, auf den privaten Baugrundstücken PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Bodenschutz

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem durch bauliche Hochwasserschutzeinrichtungen gegen Hochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 200 Jahren) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein ist es möglich, dass das Planungsgebiet überflutet wird. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.

Keller

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Dies gilt insbesondere für Keller mit einem geringeren Abstand als 6 m zur nächstgelegenen Versickerungsfläche.

Zur Minderung des Schadensrisikos bei Hochwasserereignissen bzw. bei Druckwasseranfall wird empfohlen, dass technische Anlagen generell nicht im Keller untergebracht werden sollen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Mauereidechsen oder Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten kontrolliert werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von

Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Benachbart an das Planungsgebiet bestehen die baulichen Gesamtanlagen Kath. Kirche St. Laurentius, Holzgasse sowie die Barocke Hofanlage, Philippsburger Straße 7/9. Aus dem Status als bauliche Gesamtanlage können sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben.

Natürliches Radonpotenzial

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Landesnachbarrecht

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.