

HINWEISE:

Aufgrund der vorhandenen 20-kV-Erdkabelleitung ist die Planung der Gebäude und der Freianlagen mit der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen abzustimmen.

II. BEGRÜNDUNG

1. Lage und Abrenzung des Plangebietes

Die Gemeinde Römerberg hat im Ortsteil Mechtersheim mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Krautgarten-Äcker“, östlich des Breitenweges gelegen, ein Wohnbaugebiet neu erschlossen. Von Norden her kommend ist der Breitenweg damit nur einseitig bebaut. Durch die geplante „Abrundungssatzung westlich des Breitenweges“ soll eine beiderseitige Bebauung des Ortsteinganges Mechtersheim erzielt werden.

Das Gelände ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Süden: von der vorhandenen Wohnbebauung (Plan-Nr. 960/1, Breitenweg 23), westlich des Breitenweges
- im Osten: die westliche Grenze der Straße „Breitenweg“, beginnend von der vorhandenen Wohnbebauung Plan-Nr. 960/1, weiter entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Plan-Nr. 962, in östliche Richtung verschwenkend entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Plan-Nr. 963/4 bis auf den Breitenweg stoßend und danach der westlichen Grenze des Breitenwegs in nördliche Richtung weiterführend bis in Höhe der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches Bebauungsplan „Krautgarten-Äcker“ (Plan-Nr. 3580)
- im Norden: in Höhe des östlich des Plangebietes endenden Neubaugebietes „Krautgarten-Äcker“ (Plan-Nr. 3580) in westliche Richtung ziehend über die Flurstücke 963/4, 962 und 960/2 bis an die westliche Grundstücksgrenze der Plan-Nr. 960/2 stoßend.
- im Westen: der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes in südliche Richtung der Plan-Nr. 960/2 folgend bis auf die vorhandene Wohnbebauung (Plan-Nr. 960/1) stoßend.

Der Geltungsbereich dieser Abrundungssatzung umfasst eine Größe von ca. 1.120 m² mit insgesamt lediglich zwei Baugrundstücken.

2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan – Änderungsplan I wurde durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen am 18.03.1985 genehmigt. Dieser Flächennutzungsplan wird für die Gemeinde Römerberg derzeit neu erstellt. Derzeit liegt ein Vorentwurf vor.

Das Plangebiet der „Arrondierungssatzung“ ist nach dem genehmigten Flächennutzungsplan und auch nach der derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Ackerfläche

ausgewiesen. Da es sich hierbei um eine „Arrondierung“ und beidseitige Bebauung des Ortseingangs Mechtersheim handelt, deren Erweiterung lediglich zwei Baugrundstücke umfasst, ist die Ausweisung einer Wohnbebauung in diesem Bereich geringfügig und von untergeordneter Bedeutung für die Flächennutzungsplanung. In die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die geplante Baufläche noch als solche dargestellt und ergänzt.

3. Planung, städtebauliches Konzept, Erschließung

Das Plangebiet der Arrondierungssatzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zum Schutz der Wohnbebauung vor möglichen Immissionen werden die gemäss Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Planerische Absicht der Gemeinde ist, in Angleichung des gegenüberliegenden Neubaugebietes „Krautgarten-Äcker“ die offene Bauweise dahingehend einzuschränken, dass die maximale Gebäudelänge und Gebäudebreite 12,0 m nicht überschreiten darf.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt.

Die Traufhöhe von Gebäuden darf maximal 4,50 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Die Ausrichtung der Traufe hat in Nord-Süd-Richtung zu erfolgen.

Die Grundstücksversiegelung ist im Verhältnis 1:1 auf dem Baugrundstück durch Aufwertung des Grundstücks an anderer Stelle auszugleichen. Auf der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes wird ein 4,0 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt. Dieser Randeingrünungsstreifen ist locker mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in einem Pflanzraster von 1,5 m² zu begrünen. In einem Abstand von maximal 10 m ist je ein regionstypischer Obst- oder hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Das Planungsgebiet überspannt eine vorhandene Freileitung der Stromversorgung. Eine Festsetzung des Schutzstreifens zur Freihaltung von einer Bebauung wird nicht für erforderlich gehalten, da dies im Baugenehmigungsverfahren zwischen Bauherrn und Leitungsbetreiber zu klären ist.

Der Breitenweg ist für die Verkehrserschließung des Plangebietes vollkommen ausreichend. Eine weitere innerörtliche Verkehrsanbindung besteht außerdem über das östlich angrenzende Neubaugebiet „Krautgarten-Äcker“.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser erfolgt durch eine Verlängerung der in der angrenzenden Straße „Breitenweg“ vorhandenen Leitungen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ebenso durch ein Anschluß an die in dem Breitenweg vorhandenen Kanal. Die Dimensionierung der vorhandenen Abwasserleitungen ist für den zu erwartenden geringen Schmutzwasseranfall ausreichend, ebenso die Kapazität der Kläranlage. Die Qualität der Reinigungsleistung der Kläranlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

5. Landespflegerische Maßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird den Baugrundstücken entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze eine 4 m breite Randeingrünung, die mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist, zugeordnet. Grundlage für die Zuordnung ist die maximal mögliche Versiegelung, die durch einen Ausgleich im Verhältnis 1:1 kompensiert wird. Im einzelnen ergeben sich folgende Flächenwerte:

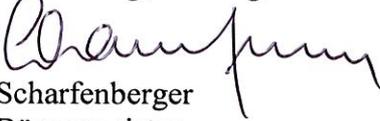
Gesamtfläche:	1.120 m ²
Randeingrünung bei 4 m Breite:	300 m ²
Baufläche somit	820 m ²
maximale Versiegelung, GRZ 0,3	250 m ²

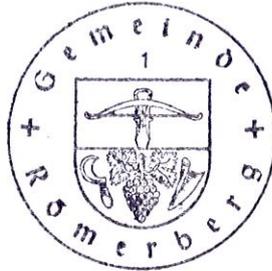
Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist damit gegeben.

6. Bodenordnung

Innerhalb des Plangebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die im Wege der „freiwilligen Baulandumlegung“ geregelt werden können.

Römerberg, 29. August 2000


Scharfenberger
Bürgermeister



III. VERFAHRENSVERMERKE

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäss § 13 in Verbindung mit § 4 BauGB
vom 02.03.2000
bis 14.04.2000.
2. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäss § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB 28.02.2000.
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB 04.03.2000.
4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäss § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
vom 13.03.2000
bis 14.04.2000.
5. Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein.
6. Beschluß über die Abrundungssatzung gemäss § 34 BauGB 29.08.2000.

67354 Römerberg, 30.08.2000

Scharfenberger
Scharfenberger
Bürgermeister



Genehmigt

mit Verfügung vom
13. Sep. 2000

7. Die Abrundungssatzung wurde der Kreisverwaltung Ludwigshafen gemäss § 34 Abs. 5 BauGB am 31. August 2000 zur Genehmigung vorgelegt.

Az. 63/610-17
RÖMELBERG - T -

Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung:



Ludwigshafen am Rhein
den **13. Sep. 2000**

Kreisverwaltung

I. V. Voeweßen
(DR. KÜHN)

8. Die Abrundungssatzung wird hiermit **ausgefertigt** und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

67354 Römerberg, 25. Sep. 2000
Scharfenberger
Scharfenberger
Bürgermeister



9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens gemäss § 34 Abs. 4 BauGB am 30. Sep. 2000 tritt die Abrundungssatzung in Kraft.

67354 Römerberg, -2. Okt. 2000
Scharfenberger
Scharfenberger
Bürgermeister

