

#### **4. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Eine Randeingrünungsfläche von 4 m Breite entlang der östlichen und nördlichen Baugrundstücksgrenzen wird den Baugrundstücken im Planungsgebiet zugeordnet.

Der Randeingrünungsstreifen ist locker mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in einem Pflanzraster von 1,5 m<sup>2</sup> zu begrünen. In einem Abstand von maximal 10 m ist je ein regionstypischer Obst- oder hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

### **II. Hinweis**

Die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplanes durch die Bauherrenschaft ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens erforderlich.

### **III. Begründung**

#### **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

In der Gemeinde Römerberg besteht seit vielen Jahrzehnten südlich der Philippsburger Straße im Ortsteil Mechtersheim ein Wohngebiet. Aus östlicher Richtung (von der sogenannten Nato-Straße) kommend ist die Philippsburger Straße nur einseitig bebaut. Durch die geplante „Abrundungssatzung Philippsburger Straße“ soll eine beiderseitige Bebauung dieses Ortseinganges von Mechtersheim erzielt werden.

Das Gelände ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1772, beginnend an der südwestlichen Grenze des Flurstücks 1726 bis auf die südöstliche Grenze des Flurstücks 1727 stoßend;
- im Osten: von der südöstlichen Grenze des Flurstücks 1727 beginnend, 70 m in nördliche Richtung ziehend und entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 1727;
- im Norden: von dem soeben östlich beschriebenen Ende des Plangebietes in westliche Richtung geradlinig über die Flurstücke 1727 und 1726 ziehend bis auf die westliche Grenze des Flurstücks 1726 stoßend (in der Tiefe von ca. 40 m, gerechnet von der südwestlichen Grenze des Flurstücks 1726);
- im Westen: von dem soeben beschriebenen nördlichen Ende in südliche Richtung ziehend und entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 1726 folgend, bis auf das Flurstück 1772 stoßend;

Der Geltungsbereich dieser Abrundungssatzung umfasst eine Größe von 1.595 m<sup>2</sup> mit insgesamt lediglich einem Baugrundstück.

## **2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Flächennutzungsplan – Änderungsplan 1 der Gemeinde Römerberg wurde durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen am 18.03.1985 genehmigt. Dieser Flächennutzungsplan wird für die Gemeinde Römerberg derzeit neu erstellt. Der Entwurf liegt vor, die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde bereits durchgeführt.

Das Plangebiet der Abrundungssatzung ist nach dem genehmigten Flächennutzungsplan und auch nach der derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Ackerfläche ausgewiesen. Da es sich hierbei um eine „Abrundung“ und beiderseitige Bebauung des Ortseinganges Mechtersheim handelt, deren Erweiterung lediglich ein Baugrundstück 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 Abrundungssatzung 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 Wohngebietes die offene Bauweise dahingehend einzuschränken, dass die maximale Gebäudelänge und Gebäudebreite 12,0 m pro Wohnhaus nicht überschreiten darf. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt. Die Traufhöhe von Gebäuden darf maximal 4,80 m über Oberkante der Philippsburger Straße nicht überschreiten. Die Ausrichtung der Traufe hat in Nord-Süd-Richtung (giebelständig zur Philippsburger Straße) zu erfolgen.

Die Grundstücksversiegelung ist im Verhältnis 1:1 auf dem Baugrundstück durch Aufwertung des Grundstücks an derer Stelle auszugleichen. Auf der östlichen 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 m<sup>2</sup> zu begrünen. In einem Abstand von maximal 10 m ist je ein regionstypischer Obst- oder hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Die Philippsburger Straße ist für die Verkehrserschließung des Plangebietes vollkommen ausreichend.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser erfolgt durch eine Verlängerung der in der Philippsburger Straße vorhandenen Leitungen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ebenso durch ein Anschluss an den in der Philippsburger Straße 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 östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze eine 4,0 m breite Randeingrünung 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:

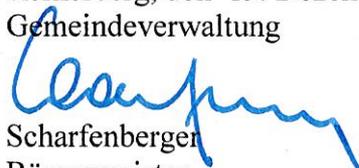
Gesamtfläche	1.595 m <sup>2</sup>
Randeingrünung bei 4,0 m Breite	280 m <sup>2</sup> (70 m Länge PlanNr. 1727) 116 m <sup>2</sup> (29 m Breite PlanNrn. 1726 u. 1727) <hr/> 396 m <sup>2</sup> insgesamt
Baufläche somit	1.199 m <sup>2</sup>
maximale Versiegelung bei GRZ 0,3	479 m <sup>2</sup>

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

## 6. Bodenordnung

Innerhalb des Plangebietes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Römerberg, den 19. Dezember 2001  
Gemeindeverwaltung



Scharfenberger  
Bürgermeister

## IV. VERFAHRENSVERMERKE

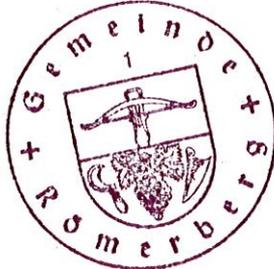
1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäss § 13 in Verbindung mit § 4 BauGB  
vom 17.09.2001  
bis 02.11.2001
2. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäss § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB  
21.08.2001
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB, 22.09.2001
4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäss § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB  
vom 01.10.2001  
bis 02.11.2001

5. Während der öffentlichen Auslegung gingen von einem Bürger Bedenken ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.12.2001 Beschluss gefasst hat. Der Bürger wurde über diese Entscheidung mit Schreiben vom 19.12.2001 unterrichtet.

6. Beschluss über die Abrundungssatzung gemäss § 34 BauGB 18.12.2001

Römerberg, den 19.12.2001  
Gemeindeverwaltung

Scharfenberger  
Bürgermeister



**Genehmigt**

7. Die Abrundungssatzung wurde der Kreisverwaltung Ludwigshafen gemäss § 34 Abs. 5 BauGB am 19.12.2001 zur Genehmigung vorgelegt.

Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung:



mit Vorfügung vom  
09. Jan. 2002  
Az. 63/610 - 17  
RÖMERBERG - II -

Ludwigshafen am Rhein  
den 09. Jan. 2002

**Kreisverwaltung**

*(Dr. Kühn)*

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

Römerberg, den 14. Jan. 2002  
Gemeindeverwaltung

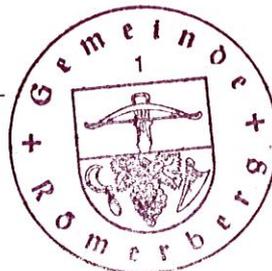
Scharfenberger  
Bürgermeister



9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens gemäss § 34 Abs. 4 BauGB am 19. Jan. 2002 tritt die Abrundungssatzung in Kraft.

Römerberg, den 21. Jan. 2002  
Gemeindeverwaltung

Scharfenberger  
Bürgermeister



Abrundungssatzung Philippsburger Straße.doc