

ORTSGEMEINDE RÖMERBERG BEBAUUNGSPLAN

"OBER DEM KLEINWASEN - 2. ÄNDERUNG" ORTSTEIL HEILIGENSTEIN



LEGENDE

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

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO	Sonderbaufläche "Einzelhandel Nahversorgung"
GR	Grundfläche, maximal

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze	a	abweichende Bauweise, vgl. textliche Festsetzungen
Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)	l	Zahl der Vollgeschosse, maximal

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
--	---

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

	private Grünflächen
G1 - G3	Bezeichnung der Flächen, vgl. textliche Festsetzung

B. Sonstige Festsetzungen

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

	Bebauungsgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

	Gebäude vorhanden
	Flurstücksgrenze vorhanden
	Flurstücksnummer vorhanden
	Maßangabe in Meter
	Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ober dem Kleinwasen, 1. Änderung“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 20.11.2012 gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ober dem Kleinwasen - 2. Änderung“ mit folgenden Änderungen fort (hinzugefügte Texte sind unterstrichen, gelöschte Texte sind durchgestrichen):

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

1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) Zweckbestimmung „Grundversorgung - Lebensmittel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines der Grundversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Zulässig sind:

- ein Einzelhandelsgeschäft für Nahrungsmittel, Drogeriewaren / Kosmetikartikel sowie sonstige Sortimente mit max. 1.250 m² Verkaufsfläche. Über Nahrungsmittel, Drogeriewaren / Kosmetikartikel hinausgehende Sortimente dürfen auf max. 25% der realisierten Verkaufsfläche angeboten werden
- ~~(Lebensmittelmarkt einschließlich sonstiger zentrenrelevanter Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Römerberg vom 02.03.2010; sowie Aktionsartikel)~~
- die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

1.2. Die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet wird auf 995 m² begrenzt.

1.3. Auf max. 25 % der realisierten Verkaufsfläche dürfen Randsortimente angeboten werden.

1.4. Die Ansiedlung von eigen- oder fremdbetriebenen Bäckerei- und Metzgereifilialen ist unzulässig. Ausdrücklich zulässig ist jedoch die Anordnung von Räumen zur Backvorbereitung und den damit verbundenen Tiefkühl-Zellen, sowie die Aufstellung von Selbstbackautomaten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 1.500 m².

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 2.400 m². Sie darf für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

Bei der Berechnung der GRZ sind die festgesetzten privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO einzubeziehen.

2.2. Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK privater Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut darf 4,50 6,50 m nicht überschreiten.

2.3. Die maximal zulässige Firsthöhe, ermittelt aus dem Abstand zwischen OK privater Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 9,50 8,50 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

Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warme weiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden (Ersatz bei Abgängigkeit der bisherigen Leuchtmittel).

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1. 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 Breitenwegs ist ein Mindestabstand von 4,50 m einzuhalten.

5.2. 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: min. 2 m x 2 m).

5.3. Soweit die Flächen nicht zur Rückhaltung von Niederschlagswasser benötigt werden, sind die privaten Grünflächen G 1 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 heimischer Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) oder ein regionstypischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Die nicht mit Gehölzen zu begründenden Flächen sind mit einem Landschaftsrasen mit einem Mindestkrautanteil von 20 % anzulegen.

5.4. Soweit die Flächen nicht zur Rückhaltung von Niederschlagswasser benötigt werden, sind die privaten Grünflächen G 2 unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes mit einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen sowie je einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) in einem Abstand von 6 - 8 m zu bepflanzen.

5.5. Soweit die Flächen nicht zur Rückhaltung von Niederschlagswasser benötigt werden, sind die privaten Grünflächen G 3 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 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 begründenden Flächen sind mit einem Landschaftsrasen mit einem Mindestkrautanteil von 20 % anzulegen.

5.6. Die Pflanzenauswahl ist gemäß der in den Hinweisen enthaltenen Pflanzenliste des Landschaftspflegereisen-Planungsbeitrages durchzuführen

5.7. Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

5.8. Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m von sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dächer
1.1. Dächer sind als ~~Satteldächer~~ geneigte Dächer mit einer Dachneigung von- 20° bis 24° zugelassen.

1.2. Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe ein Viertel der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

2. Werbeanlagen

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

3. 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.

C: HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Es dürfen maximal 4,1 l/s in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch den künftigen Bauherrn frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Immissionsschutz

Das Sondergebiet ist hinsichtlich Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bauverbotzone / Baubeschränkungszone

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz dürfen im Bereich bis zu 20 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der L 507 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden

Bis zu einem Abstand von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 507 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht gänzlich auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Rodungs- und Abrissarbeiten im Plangebiet zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Natürliches Radonpotenzial

Im 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.

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.

Bodenschutz

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

Bei der Verwendung von Recyclingmaterial sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Auffüllungen

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Pflanzenliste

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Holzzapfel	Malus sylvestris
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher:

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

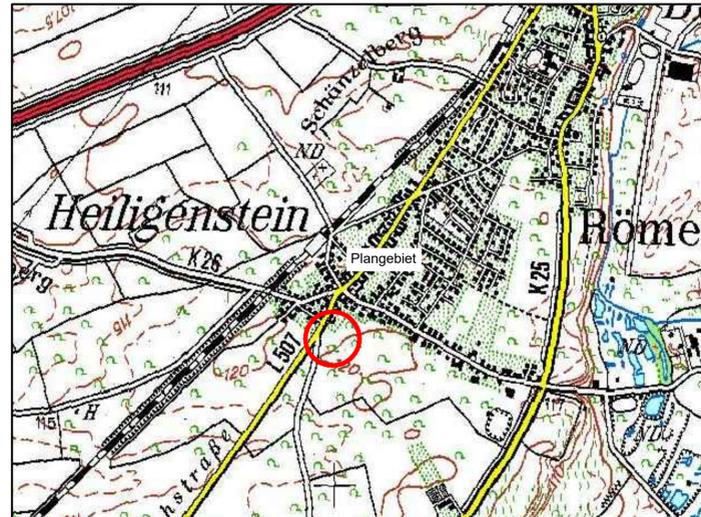
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	21.11.2017
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	21.12.2017
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom: bis:	04.12.2017 02.02.2018
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	21.11.2017
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	21.12.2017
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom: bis:	02.01.2018 02.02.2018
7. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 4a (3) BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB	16.10.2018
Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am	06.02.2018
8. Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß §3 (2) BauGB	01.11.2018
9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom: bis:	17.10.2018 14.12.2018
10. Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom: bis:	12.11.2018 14.12.2018
11. Über die während der erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	05.02.2019
12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	05.02.2019
13. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Römerberg, den	
----- Scharfenberger Ortsbürgermeister	
Römerberg, den	
----- Scharfenberger Ortsbürgermeister	

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanZV:	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.
LBauO:	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBli. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



 PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon: 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH.	Ortsgemeinde Römerberg	PROJ.NR.	1585	PLAN NR. BP
	PROJEKT	Bebauungsplan "Ober dem Kleinwasen - 2. Änderung" OT Heiligenstein	BEARB.	De	
	PLAN	Bebauungsplan	GEZ.	MK	MASSSTB 1:1000
			BL.GR.	91/44	DATUM 05.02. 2019
	BAUH.				