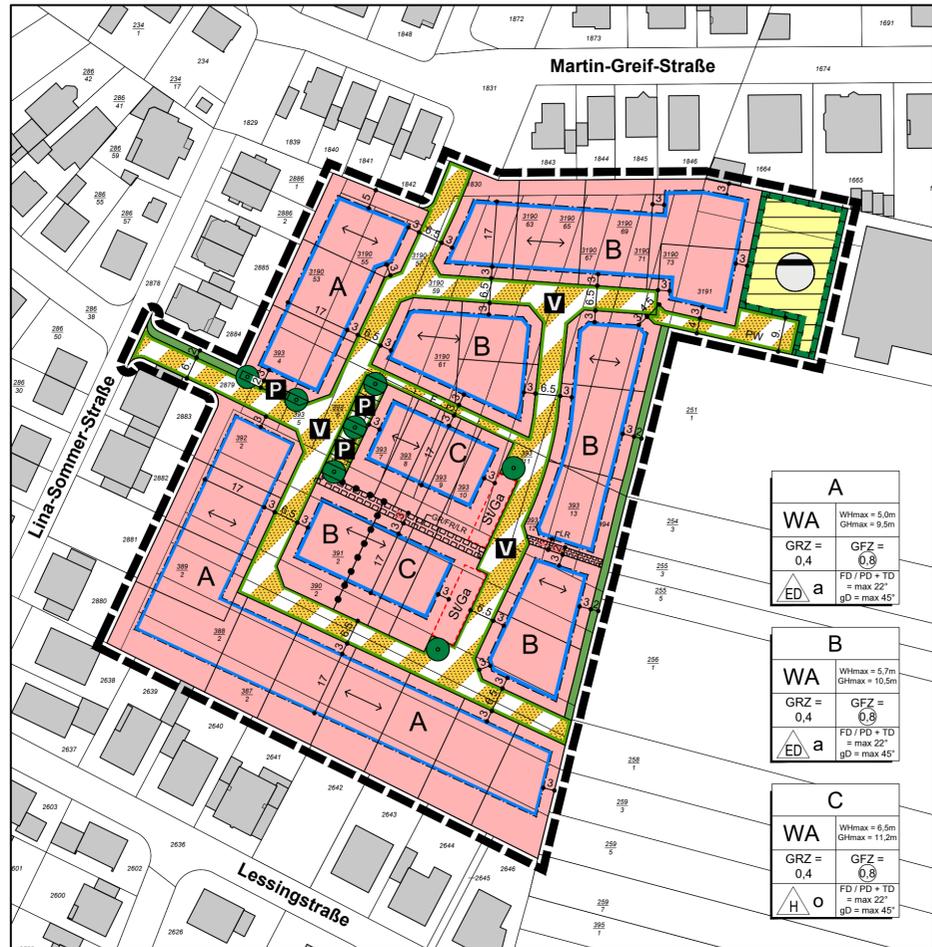


ORTSGEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN "W4 MITTELGEWANNE - 1. ÄNDERUNG"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB), §§ 4, 19, 20 BauNVO	
WA	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GR	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
WHmax.	maximal zulässige Wandhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
GHmax.	maximal zulässige Gebäudehöhe, vgl. textliche Festsetzungen
überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)	
	Baugrenze
	offene Bauweise
	abweichende Bauweise, vergleiche textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "W4 Mittelgewanne"
	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)	
	St/Ga Stellplätze und Garagen
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
	öffentlicher Parkplatz
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fußweg
	Pflegeweg
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)	
	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung
	Zweckbestimmung: Abwasser
Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	
	öffentliche Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)	
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)	
	Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	Fläche für Leitungsrecht
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)	
	Bäume, anzupflanzen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)	
	Hauptfirstrichtung
	Flachdach
	Pultdach, Tonnendach mit Angabe der Dachneigung
	geneigtes Dach mit Angabe der Dachneigung
	Dachneigung in Grad als Höchstmaß

C. Sonstige Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)	
	Bebauungsplangrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

D. Hinweise, nachrichtliche Übernahme	
	Gebäude vorhanden
	Flurstücksgrenze vorhanden
	Flurstücksgrenze geplant
	Flurstücksnummer vorhanden
	Maßangabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „W4 Mittelgewanne“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 15.12.2012 gelten mit folgenden Änderungen fort (hinzugefügte Texte sind unterstrichen, gelöschte Texte sind durchgestrichen):

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

1.1 Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern incl. Attika). Es gelten folgende max. zulässige Wandhöhen:

- In Gebieten mit Nutzungsschablone A: 5,0 m.
- In Gebieten mit Nutzungsschablone B: 5,7 m.
- In Gebieten mit Nutzungsschablone B und C: 6,5 m.

Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte Wandhöhe um bis zu max. 2 m überschreiten.

1.2 Die Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße und dem oberen Abschluss des Daches. Es gelten folgende max. zulässige Gebäudehöhen:

- In Gebieten mit Nutzungsschablone A: 9,5 m.
- In Gebieten mit Nutzungsschablone B: 10,5 m.
- In Gebieten mit Nutzungsschablone C: 11,2 m.

1.3 Im Rahmen der festgesetzten max. Gebäudehöhe sind bei Gebäuden mit Flachdächern oberhalb der festgesetzten Wandhöhe zusätzlich Staffelgeschosse zulässig. Soweit Staffelgeschosse zur Ausführung kommen, gilt abweichend von den vorstehenden Regelungen folgendes: Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Staffelgeschosse um max. 3,30 m überschritten werden. Staffelgeschosse sind allseitig gegenüber den freien Außenwänden der darunter liegenden Geschosse um mindestens die Hälfte der Überschreitung der gemäß Festsetzung 2.1 maximal zulässigen Wandhöhe zurück zu setzen.

1.4 Sofern Dachflächen von Garagen und Nebengebäude mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht begrünt werden, darf die maximal zulässige Grundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um die Fläche dieser Dachflächenbegrünung überschritten werden.

Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

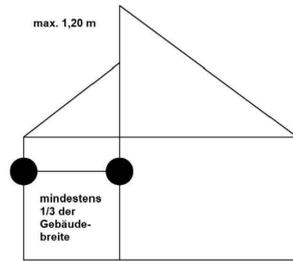
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „W4 Mittelgewanne“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 15.12.2012 gelten mit folgenden Änderungen fort (hinzugefügte Texte sind unterstrichen, gelöschte Texte sind durchgestrichen):

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Je nach Gebäudetyp werden folgende Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen:

1.1.1 Einzelhäuser: Flachdach, versetztes Pultdach oder Tonnendach bis max. 22° Dachneigung oder beidseits geneigte Dächer mit max. 45° Dachneigung.

Bei versetzten Pultdächern muss der auf die Horizontale projizierte Abstand zwischen First und der Traufe der kürzeren Dachseite mindestens 1/3 der gesamten Gebäudebreite betragen. Der Höhenversatz darf maximal 1,20 m betragen.



1.1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen: Flachdach, Pultdach oder Tonnendach mit zwingend 15° Dachneigung oder beidseits geneigte Dächer mit zwingend 35° Dachneigung. Abweichend von der o.a. zwingenden Festsetzung sind auch die unter Nr. 1.1.1 aufgeführten Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn die Gebäude gemeinsam errichtet werden und die Dächer aller Gebäude die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

1.1.3 Garagen und Nebengebäude: Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 15° oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude.

1.1.4 Dachaufbauten zur solaren Wärme- und Stromerzeugung sind im südlichen Bereich der Dachfläche anzuordnen.

Die Festsetzungen 1.2 bis 1.4 bleiben unverändert.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Festsetzungen 2.1, 2.2, 2.3 sowie 2.5 bleiben unverändert.

Gestrichen wird:

2.4 Stellplatz- bzw. Carport-Anlagen mit mehreren Stellplätzen/Carports sind in Bezug auf Bauart und Material einheitlich zu gestalten.

Ergänzt wird:

2.6 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist - außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Tiefe - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Bauliche Einfriedungen sind straßenseitig nur in Form von Metallzäunen, Mauern aus Naturstein oder Gabionen oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen. Straßenseitige Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern werden hierbei auf die Höhe von max. 1,0 m beschränkt. Für sonstige Einfriedungen gilt straßenseitig eine max. Höhe von 1,30 m.

4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

4.1 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sowie sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

4.2 Technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen.

Soweit diese Einrichtungen nicht in Gebäude oder Garagen integriert sind, müssen sie einen Mindestabstand von 2 m zu Nachbargrenzen sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Die sonstigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

C: Regelungen nach Landeswassergesetz (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 - alte Fassung- LWG)

Die Regelungen nach Landeswassergesetz des Bebauungsplans „W4 Mittelgewanne“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 15.12.2012 gelten unverändert fort.

D: HINWEISE

Die Hinweise des Bebauungsplans „W4 Mittelgewanne“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 15.12.2012 gelten mit folgender Ergänzung fort (hinzugefügte Texte sind unterstrichen):

Immissionsschutz

Soweit technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen errichtet werden, sind an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete unter Beachtung eines Zuschlag von 6 dB(A) für die Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) sowie einer möglichen Vorbelastung durch andere Anlagen einzuhalten. Im baurechtlichen Verfahren (Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren) kann ein Nachweis der Einhaltung dieser Vorgaben verlangt werden.

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberheingrabens 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss über die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB 10.12.2019
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 19.12.2019
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: 16.12.2019 bis: 07.02.2020
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 10.12.2019
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 19.12.2019
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 06.01.2020 bis: 07.02.2020
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 03.03.2020
- Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 04.03.2020
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 03.03.2020
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Römerberg, den

Matthias Hoffmann
Ortsbürgermeister

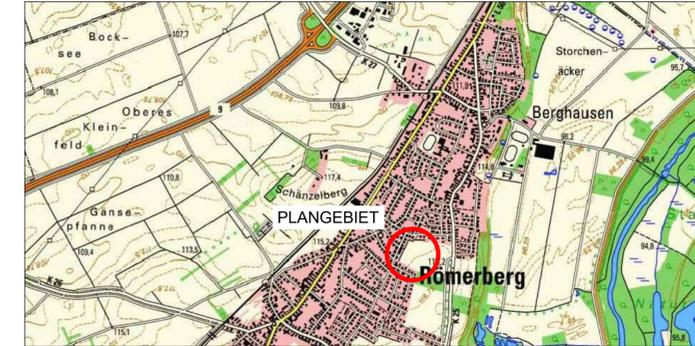
Römerberg, den

Matthias Hoffmann
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 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH:	Ortsgemeinde Römerberg	PROJ.NR.	1902	PLAN NR. BP
	PROJEKT:	Ortsgemeinde Römerberg Bebauungsplan "W4 Mittelgewanne - 1. Änderung"	BEARB.	Vi	
PLAN Bebauungsplan	GEZ.	MK	MASSTB	1:1000	DATUM 03.03. 2020
	BLGR.	78/54	BAUH.		