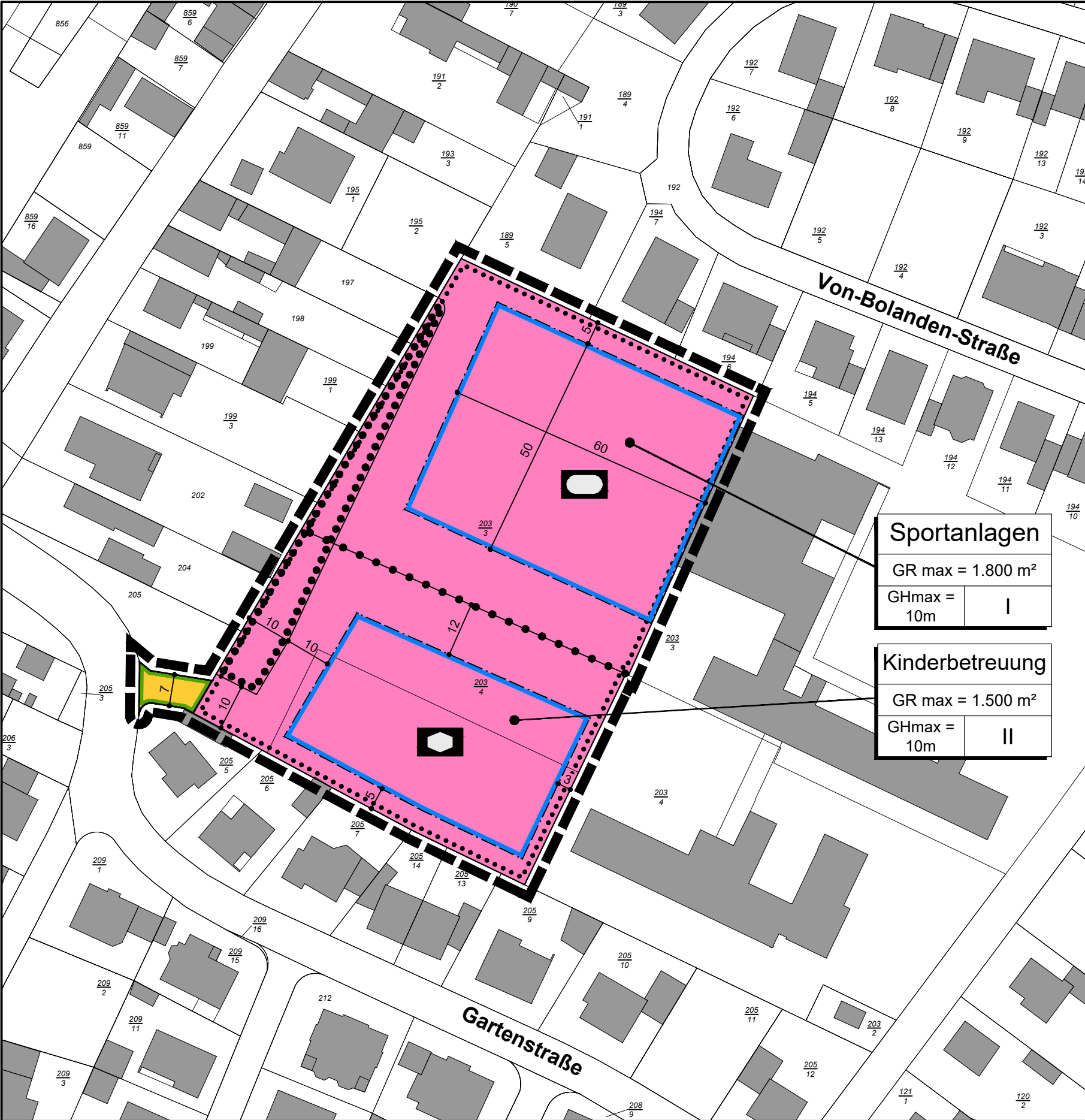


ORTSGEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN "GEMEINBEDARFS-FLÄCHE AN DER SCHULE BERGHAUSEN"



LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB), §§ 4, 19, 20 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Kindergarten**
- Sportanlagen**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GRmax Grundfläche, maximal
- GHmax Gebäudehöhe, maximal
- II Zahl der Vollgeschosse, maximal
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
- Baugrenze**

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

- 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)**

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- B. Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- Bebauungsplangrenze**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

- C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksnummer vorhanden
- Maßangabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- In den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) mit ihren zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen allgemein zulässig. Zulässig sind auch Stellplätze für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“.
- In den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ sind Schul- und Vereinssportanlagen mit ihren zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen allgemein zulässig.
- Ausnahmsweise sind auch sonstige Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

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

- Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kinderbetreuung“ und „Sportanlagen“ darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch Spiel- und Sportanlagen, durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- Eine weitergehende Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche ist zulässig für Nebenanlagen, die wasserdurchlässig befestigt sind oder deren Niederschlagswasser unmittelbar angrenzend über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht wird.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Für Außenbeleuchtungen sind warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden. Lampen zur Außenbeleuchtung sind so anzubringen oder zu gestalten, dass sie ausschließlich nach unten abstrahlen.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Im Falle eines Abgangs sind Gehölze durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.
- Je 5 zusammenhängende Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.
- Dachflächen sind mit thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen zu versehen oder mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, Oberlichter, Flächen für technische Anlagen, gemäß LBO notwendigen Kleinkinderspielflächen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen.

B. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist - vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten oder Fledermäuse) nicht ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder 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

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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.

Bodenschutz

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Bodennutzung zuzuführen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefährverdächtigen 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 Länderebeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderebeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/ Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.04.2019
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 30.05.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: 22.05.2019 bis: 19.07.2019
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 16.04.2019
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 30.05.2019
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 17.06.2019 bis: 19.07.2019
- Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 09.03.2021
- Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 10.03.2021
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 09.03.2021
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Römerberg, den

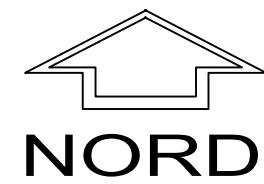
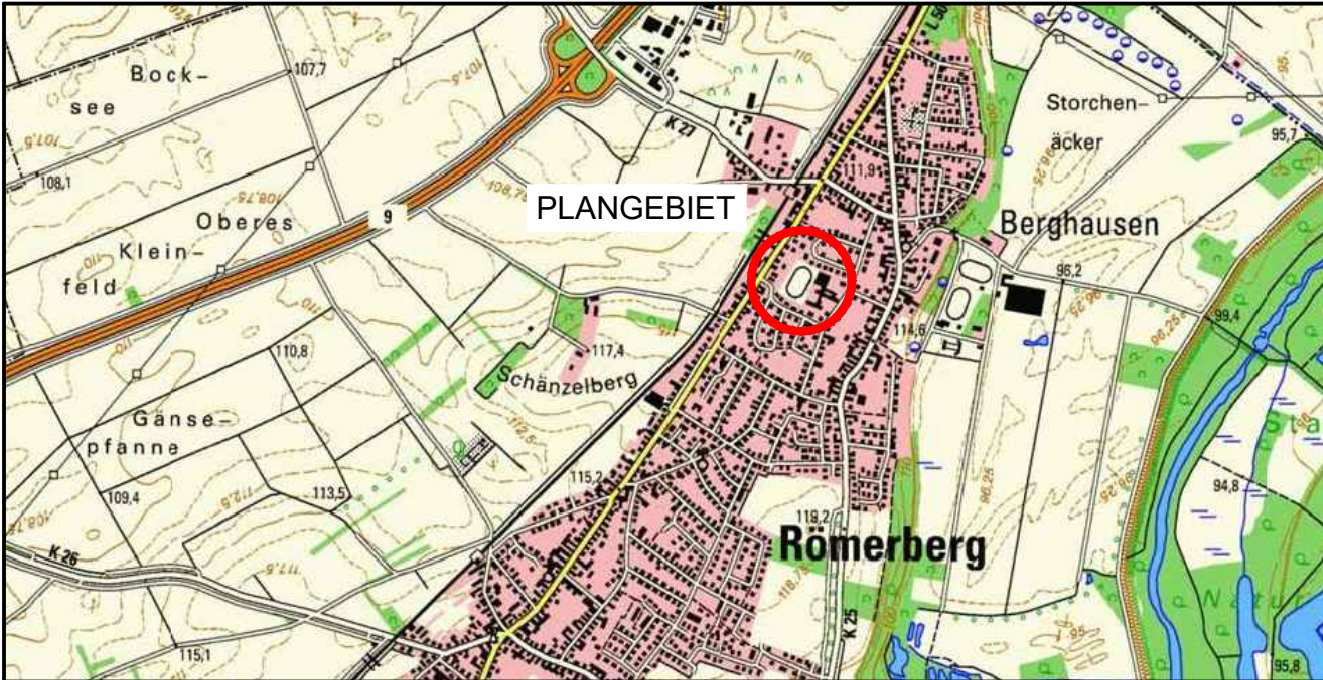
Matthias Hoffmann
Bürgermeister

Römerberg, den

Matthias Hoffmann
Bürgermeister

- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH.	Ortsgemeinde Römerberg	PROJ.NR.	18129	PLAN NR. BP
	PROJEKT	Ortsgemeinde Römerberg Bebauungsplan "Gemeinbedarfsfläche an der Schule Berghausen"	BEARB.	De	
	PLAN	Bebauungsplan	GEZ.	MK	MASSSTB 1:1000
			BL.GR.	79/45	DATUM 09.03. 2021
			BAUH.		