

ORTSGEMEINDE RÖMERBERG BEBAUUNGSPLAN "IN DEN RAUHWEIDEN - 2. ÄNDERUNG"



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

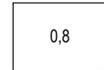


Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl, als Höchstmaß



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



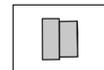
abweichende Bauweise

B. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme



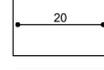
Gebäude vorhanden



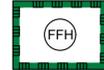
Flurstücksgrenze vorhanden



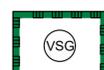
Flurstücksnummer vorhanden



Maßangabe in Meter



FFH-Gebiet "Rheinniederweg Germersheim - Speyer"



Vogelschutzgebiet "Heiligsteiner Weiher"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „In den Rauhweiden“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 25.11.1995 gelten mit folgender Änderung fort (neu eingefügte Texte sind unterstrichen):

Die Festsetzung 1.3

„Im Bereich beiderseits der Planstraße A sollen Verwaltungsgebäude und die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO zulässigen Wohnungen an der Erschließungsstraße errichtet werden. Die Bebauungstiefe für diese Gebäude wird mit max. 20,0 m - gemessen von der straßenseitigen Baugrenze - festgesetzt.“

entfällt und wird durch folgende neue Festsetzung ersetzt:

„Speditionen sind unzulässig“.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „In den Rauhweiden“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 25.11.1995 gelten mit folgender Änderung fort:

Die Festsetzung 1.4, Satz 1, wird wie folgt geändert:

Bisherige Fassung:

„Zulässig sind im Gewerbegebiet für gewerbliche Gebäude Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 8°.“

Neue Fassung:

„Zulässig sind im Gewerbegebiet für gewerbliche Gebäude Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 15°.“

Die Festsetzung 1.5

„Die Höhe der Einfriedungen darf allseitig das Maß von 1,8 m nicht überschreiten. Zulässig sind lediglich Konstruktionen aus Metall und Draht oder Bepflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht. Im Bereich der festgesetzten Pflanzgebote sind die Einfriedungen hinter oder zwischen die Pflanzung zu setzen. Die vorhandenen Einfriedungsmauern können erhalten bleiben.“

entfällt.

Die übrigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

C. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Bei der Nutzung von unverschmutzten Oberflächenwasser als Brauchwasser ist insbesondere § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung zu beachten.

Niederschlagswasser aus besonderer Flächennutzung (z.B. Dunglagen) sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem durch bauliche Hochwasserschutzanlagen gegen Hochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 100 Jahren) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein ist es möglich, dass das Plangebiet überflutet wird. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein

Entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder zu erweitern. Es wird eine Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.

Auf besondere Anforderungen bei einer möglichen Lagerung wassergefährdender Stoffe (AwSV - § 78c WHG -Heizölagerung-) wird verwiesen bzw. es sollte auf die Lagerung wassergefährdender Stoffe möglichst verzichtet werden.

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.

Schädliche Bodenveränderungen

Sollten Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altanlagen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z. B. Schadstoffverunreinigung, Bodenverdichtung oder Erosion (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderung) vorliegen oder sich ergeben, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt a.d. Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Rheindeichordnung

Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes reicht in die 150 m landseitige Deichschutzzone hinein. Innerhalb dieser Deichschutzzone bedürfen alle bauliche Maßnahmen, auch Grabungen, Bohrungen etc. sowie das Verlegen von unterirdischen Leitungen, einer Genehmigung nach § 16 der Rheindeichordnung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis.

Schutz bestehender Gehölze

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzflächen sowie der zugehörige außerhalb des Plangebiets befindliche Wurzelraum ist während der Bauzeit durch einen Bauzaun gegen Beeinträchtigungen zu sichern.

Denkmalschutz

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (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.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. 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.

Grundsätzlich ist es möglich, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB und Beschluss über die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB 21.09.2021
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB 07.10.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: bis: 01.10.2021
19.11.2021
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB 21.09.2021
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 07.10.2021
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von: bis: 18.10.2021
19.11.2021
- Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 08.02.2022
Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 11.02.2022
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB 08.02.2022
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.
Römerberg, den

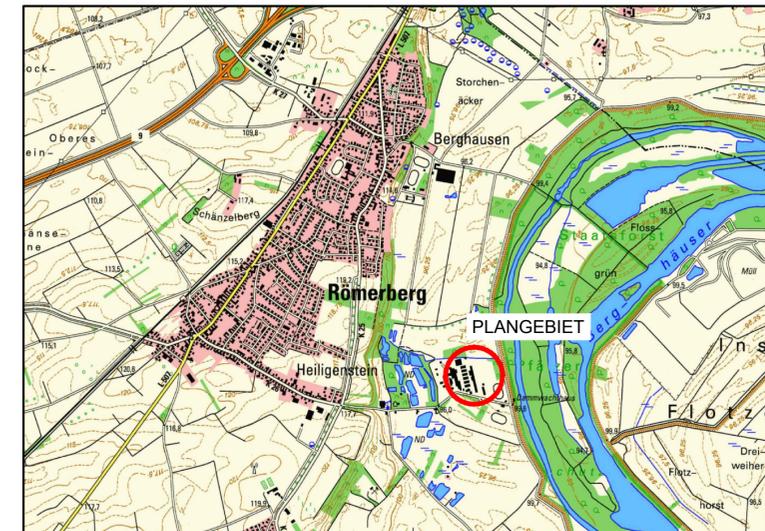
Matthias Hoffmann
Ortsbürgermeister
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Römerberg, den

Matthias Hoffmann
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.09.2021 (GVBl. S. 543)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



BAUH	Ortsgemeinde Römerberg		PROJ.NR.	2174	PLAN NR.	BP
	PROJEKT	Bebauungsplan "In den Rauhweiden - 2. Änderung"		BEARB.		
PLAN		Bebauungsplan		GEZ.	MK	MASSTB
				BLGR.	91/38	DATUM
BAUH.						