

Ortsgemeinde Römerberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Schwegenheimer Straße 56“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl von 0,4 darf für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
- 2.2 Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (vorhandener Kanaldeckel in der Schwegenheimer Straße).
- 2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf in der Summe auf maximal 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge – jedoch maximal bis zu einer Höhe von 11,50 m über dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt - überschritten werden. Die Breite der einzelnen Traufhöhenüberschreitung darf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen.
- 2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, sofern sich dieses im Dachgeschoss befindet, alle Wohnungen dieses Geschosses barrierefrei ausgestaltet werden und zugleich über diesem Geschoss keine weiteren Wohnungen bzw. Teile von Wohnungen errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser um bis zu 1,5 m überschritten

werden.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind PKW-Stellplätze, Garagen sowie überdachte Carports ohne Seitenwände und ihre Zufahrten nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

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

7.1 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.

7.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Die Gehäuse der Außenbeleuchtungen sind abzukapseln, so dass das Licht/Lichtstrahl nur nach unten, Richtung Boden fällt.

7.3 Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

7.4 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M1** ist als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese, die mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (Regio-Saatgutmischung mit mindestens 30% Kräuteranteil) angesät wird, anzulegen. Zusätzlich sind verschiedene Obstarten mit einem Pflanzabstand je nach Baumart von 10 - 15 m und einer Pflanzdichte von 50 Bäumen je ha zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Für die Neupflanzungen sind regionaltypische, robuste und an die örtlichen Boden- und Klimaverhältnisse angepasste Hochstamm-Obstsorten (Stammhöhe mind. 1,6 m) zu verwenden.

Weiterhin ist innerhalb der Fläche M1 ein Steinriegel als Habitataufwertung für Reptilien und andere Tiergruppen herzustellen.

Innerhalb der Fläche **M1** sind Einfriedungen unzulässig.

7.5 Innerhalb der in der Planzeichnung mit **M2** bezeichneten Fläche für Maßnahmen Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein geeignetes Ersatzhabitat für die Arten Zwergfledermaus, Graues Langohr und Haussperling gemäß den Anforderungen der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan vom 16.09.2021 („*Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in der*

Schwegenheimer Straße 56, 67354 Römerberg-Mechtersheim“, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels, 16.09.2021 Kapitel 6.2, Maßnahme c) herzustellen.

8. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Bauliche Nutzungen sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile (Fassaden und Dachflächen) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gemäß den im Folgenden festgesetzten Lärmpegelbereichen dimensioniert werden:
- bis zu einem Abstand von 10 m zum nördlichen Rand der Schwegenheimer Straße: Lärmpegelbereich IV
 - bei einem Abstand von 10 m – 20 m zum nördlichen Rand der Schwegenheimer Straße: Lärmpegelbereich III
- 8.2 Von der Festsetzung 8.1 kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 ausreichend sind.

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

- 9.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 9.2 Je 6 zusammenhängende Pkw-Stellplätze ist – sofern diese nicht durch ein extensiv begrüntes Dach überdeckt sind - 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.
- 9.3 Dachflächen von Carports und Garagen sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
- 9.4 Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Baumstrauch-Pflanzung (Pflanzraster 1 m² für Sträucher) mit heimischen Gehölzarten herzustellen. Zusätzlich ist je 7 m Länge mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

10. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 10.1 Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 45°

zulässig.

- 10.2 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- 10.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 11. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
- 11.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 11.2 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Gebäudefassade - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

12. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind bauliche Einfriedungen in Form von Drahtzäunen, Stahlgitterzäunen, Holzgitterzäunen (offene Anteile der Zäune > 75% der Ansichtsfläche) zulässig. Ein Hinterpflanzen mit Hecken ist möglich. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken.

13. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 13.1 Je Wohnung bis 50 m² Wohnfläche ist mindestens 1 Stellplatz anzulegen.
- 13.2 Je Wohnung mit einer Wohnfläche zwischen 50 und 70 m² sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Es ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
- 13.3 Je Wohnung mit einer Wohnfläche von über 70 m² sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

C. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer 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.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Eidechsen oder Fledermäuse) zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Rodungsarbeiten und Gebäudeabbriss gemäß § 39 BNatSchG sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

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 erdbe-rührten 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 Planung betrifft eine archäologische Fundstelle. Es handelt sich dabei um frühmittelalterliche Körpergräber (Fdst. Mechtersheim 14).

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

1. Bedingungen

- 1.1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen.

Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen
 - 2.1. 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) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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.
 - 2.2. Punkte 1.1 und 2.1 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung je-doch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
 - 2.3. 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.
 - 2.4. Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen.

Rein vorsorglich wird weiterhin 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 gefahrverdächtigen 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.

Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Hofstellen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist mit Emissionen zu rechnen.

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-Informationenblätter 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.

Nachbarrecht

Soweit zwischen den Beteiligten nichts Anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Sichtdreiecke

An der Zufahrt zur K 25 ist das entsprechende Sichtdreieck gemäß RAL 2012/RASt06 dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befindet sich eine unterirdische 0,4-kV-Niederspannungskabelleitung (Hausanschlussleitung), die in der Planzeichnung zeichnerisch nicht ausgewiesen ist.

Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Die Hausanschlussleitung muss vor Abriss des Bestandsgebäudes rückgebaut werden und ist daher das Erfordernis von Maßnahmen zur Änderung dieser Leitung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Darüber hinaus ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden

Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien und Gutachten

Ein Exemplar der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird mitsamt dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeindeverwaltung Römerberg-Dudenhofen, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

Das Gutachten „Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in der Schwegenheimer Straße 56, 67354 Römerberg-Mechtersheim“, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels, 16.09.2021 wird mitsamt dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeindeverwaltung Römerberg-Dudenhofen, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Römerberg, den

.....
Ortsbürgermeister