

# Ortsgemeinde Römerberg

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Mühlweggewanne“

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

##### 1.1 In den Gewerbegebieten sind unzulässig:

- Wohnungen, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.2 ausnahmsweise zulässig sind,
- Einzelhandel, soweit er nicht gemäß Festsetzung 1.2 ausnahmsweise zulässig ist,
- Vergnügungsstätten wie insbesondere Spielhallen, Sexshops sowie Wettbüros,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheime,
- Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4.BImSchV) erfasst werden,
- Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12.BImSchV) erfasst werden,
- Abfallbehandlungsanlagen und –deponien, Abfallumschlagsanlagen und –zwischenlager sowie Schrottplätze.

##### 1.2 In den Gewerbegebieten sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Je Baugrundstück ist maximal eine Betriebswohnung zulässig. Mit der Errichtung dieser Betriebswohnungen darf nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude begonnen werden.
- Einzelhandel in Form eines Werksverkaufs für die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse
- Einzelhandel, der einem Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und ihrem Zubehör.

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

- 2.1 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Gehweghinterkante der dem Baugrundstück nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront, bestimmt.
- 2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,00 m. Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,00 m. Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Daches. Für Gebäude mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.
- 2.4 Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

## **3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

## **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)**

- 4.1 Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Sonstige Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

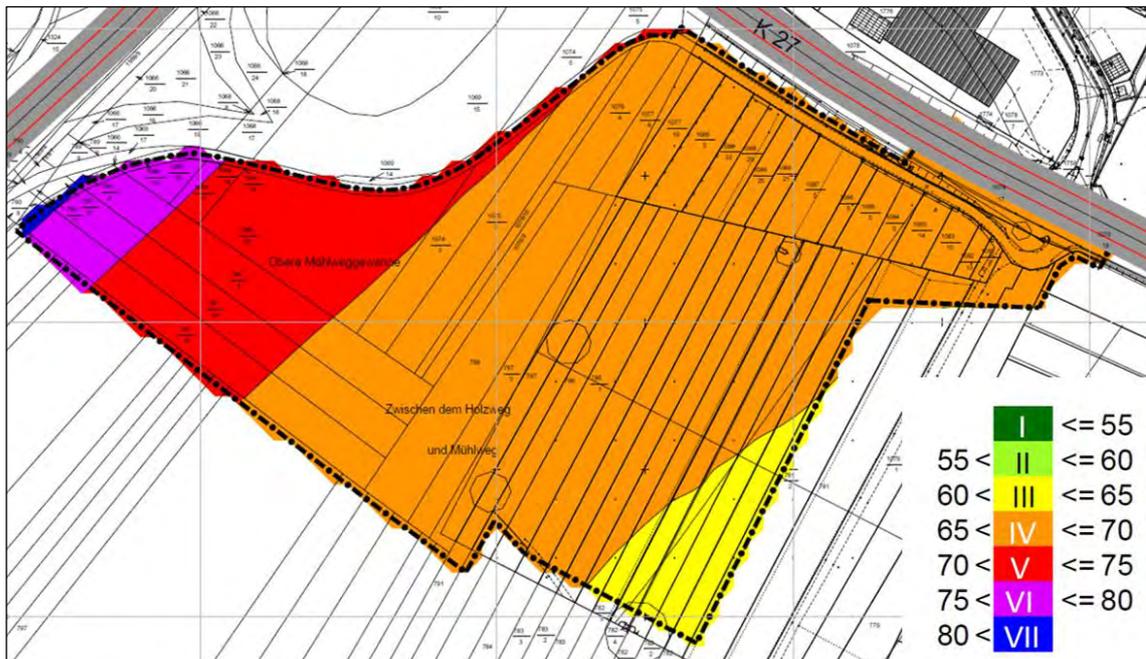
Kfz-Stellplätze sind nur über die Betriebszu- bzw. abfahrt zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

## **6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Wiesenflächen mit einer Regio-

- Saatgutmischung mit mindestens 30 % Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen.
- 6.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
  - 6.3 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. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
  - 6.4 Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ am südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als unbefestigter Erd- oder Grasweg herzustellen.
  - 6.5 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
  - 6.6 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.
  - 6.7 Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.
- 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**
- 7.1 Wohnungen müssen einen Mindestabstand von 140 m zur Achse der Bundesstraße B 9 aufweisen.
  - 7.2 Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2016-07 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.
- Die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden ergeben sich nach DIN 4109 aus den in den folgenden Abbildungen aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln für Wohn- und Schlafräume bzw. für sonstige Aufenthaltsräume:

Ortsgemeinde Römerberg, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Mühlweggewanne“  
Fassung vom 11.01.2023



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016 für Wohn- und Schlafräume



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016 für sonstige Aufenthaltsräume

- 7.3 Bei Schlafräumen sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. Die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster sind einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen. Dies gilt analog auch für Fenster mit

Rollladenkästen.

- 7.4 Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

**8. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- 8.1 Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die bestehende Gehölzvegetation zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust an gleicher Stelle gleichartig zu ersetzen. Gleiches gilt für die gesondert festgesetzten, zu erhaltenden Bäume.
- 8.2 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind als Erdwälle mit Böschungsneigungen von 1:3 herzustellen und mit Bäumen und Sträuchern aus standortgerechten und heimischen Arten zu bepflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) beträgt 1 Exemplar auf 2,50 m<sup>2</sup> Fläche. In die Pflanzung sind standortgerechte und heimische Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang, in einem Abstand von je 10 m einzubringen. Die Erhaltung bestehender Bäume kommt der Neupflanzung gleich.
- 8.3 Entlang der Erschließungsstraße ist beidseitig in einem Abstand im Mittel 20 m je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.
- 8.4 Alle Dachflächen sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei unbeheizten Leichtbauhallen, Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

- 8.5 Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen dürfen nicht versiegelt werden. Auf diesen Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen anzulegen.
- 8.6 Bei Stellplatzflächen mit mehr als 6 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.

**9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der im Plan festgesetzten Verkehrsfläche wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

**10. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§9 Abs. 1a BauGB)**

Den Bauflächen werden 81,25 % der öffentlichen Grünflächen sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

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

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

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 20°.

**12. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern ist unzulässig.

12.2 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

12.3 Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 8,00 m, gemessen über dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten.

**13. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr . 3 LBauO)**

13.1 Als Einfriedungen der Grundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 2.0 m zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern (auch über 2 m Höhe) zugelassen werden. Darüber hinaus sind lebende Hecken als Einfriedungen zugelassen.

13.2 Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

**C. HINWEISE**

**Artenschutz**

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird

eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Zum Ausgleich des Verlusts von Bruthabitaten an älteren Bäumen sind an den verbleibenden Bäumen und an den geplanten Gebäuden Nistkästen aufzuhängen. Es wird angeraten an jedem dritten Baum und an Ecken, die für Prädatoren schlecht erreichbar sind, einen Nistkasten aufzuhängen. Es sind unterschiedliche Nistkästen (für Höhlen-, Halbhöhlen- u. Gebäudebrüter) anzubringen, um eine größtmögliche Artenvielfalt zu erhalten.

Soweit durch Rodungen Fledermausquartiere entfallen, sind als Ersatz je drei Fledermauskästen (z. B. Hersteller Schwegler, Flachkästen, Höhlen etc.) an Bestandsbäumen im Umkreis von 30 m anzubringen. Exposition des Quartiers Richtung Südwest oder Südost. Der Standort ist vor Ort mit der Ökologischen Baubegleitung oder einem Mitarbeiter des Arbeitskreises Fledermausschutz (GNOR) festzulegen. Die Quartiere sind ein halbes Jahr vor Beginn der Rodungsarbeiten anzubringen.

### **Bauverbotszone / Baubeschränkungszone**

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen im Bereich bis zu 20 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der B 9 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Bis zu einer Entfernung von 40 Metern zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 9 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Im Bereich bis zu 15 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der K 27 ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art (einschließlich Werbeanlagen) nicht zulässig.

Bis zu einem Abstand von 30 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 27 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Speyer.

Sofern Leitungen im Straßenkörper oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (= innerhalb eines Bereiches von 30 m zur Kreisstraße bzw. 40 m zur Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind dem Landesbetrieb Mobilität Speyer mindestens 6 Wochen vor Baubeginn die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

### **Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Anlagen der Flak-Batterie Römerberg, die Bestandteil des Flächendenkmals Westwall sind und die somit laut §§ 2 und 4 Abs. 1 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießen. Bei einer möglichen Beseitigung von Resten der Flak-Batterie Römerberg ist daher vorab eine denkmalrechtliche Genehmigung beim Rhein-Pfalz-Kreis einzuholen.

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 so weit 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.

### **Bauwasserhaltung**

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.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig.

### **Bodenschutz**

Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

### **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 (abrufbar unter [www.mwkel.rlp.de](http://www.mwkel.rlp.de)) hingewiesen.

### **Erdwärmesonden**

Der Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen ist prinzipiell in dem überplanten Bereich möglich. In diesem Bereich der Ortslage wurde zur Sicherung der Trinkwasserreserve eine Teufenbegrenzung von 50 m ausgesprochen. Erdwärmesonden bedürfe einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises. Auflagen und Hinweise zur Bauausführung werden bei der Antragstellung mitgeteilt.

### **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.

### **Nachbarrecht**

Bei Einfriedungen und Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

### **Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien**

Die DIN 4109-1: 2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, die DIN 4109-2: 2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis“ werden mitsamt dem Bebauungsplan im Fachbereich 2 - Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen der VG Römerberg-Dudenhofen, Verwaltungsstelle Römerberg, Am Rathaus 4, 67354 Römerberg, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder [www.beuth.de](http://www.beuth.de) zu beziehen.