

PLANUNGSBÜRO

PISKE

RAUM • STADT • LANDSCHAFT • UMWELT
STADTPLANER • ARCHITEKTEN • INGENIEURE

1. Ausfertigung

ZUR VERFÜGUNG	
DER KREISVERWALTUNG	
LUDWIGSHAFEN A. RH.	
VOM:	04. Nov. 1997
AZ:	63/610-73 Römerberg 40

GEMEINDE RÖMERBERG

**BEBAUUNGSPLAN
"MARTIN-GREIF-STRASSE"**

BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 1997

DIPL. ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL. 06 21/54 50 31-34 • FAX 06 21/54 50 35

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHHEIM
TEL 0 62 38/31 43 • FAX 0 62 38/31 43

Inhalt:

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Anlaß der Planaufstellung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Vorherige Nutzung und Bestand**
- 5. Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption**
 - 5.2 Ver- und Entsorgung**
 - 5.3 Kosten und Erschließungsaufwand**
- 6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Baugrundstücken**

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Gemeinde Römerberg führt für eine zwischen den bestehenden Ortslagen von Heiligenstein und Berghausen gelegene Fläche ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes durch. Das geplante Wohngebiet schließt im Norden, Westen und Nordosten unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an.

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund der erforderlichen Ersatzfläche zweigeteilt.

Teil 1 des Planungsgebietes wird begrenzt

- im Westen von der Lina-Sommer-Straße, die bislang nur auf der Westseite bebaut ist.
- im Norden von der Bebauung entlang des Marnheimer Weges
- im Südosten von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Süden von der Bebauung nördlich der Lessing-Straße

Das Gelände ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Teil 2 des Bebauungsplangebietes befindet sich östlich Berghausens in der Rheinniederung angrenzend an den äußeren Rheindamm. Er dient dem Nachweis der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit den Flurstücksnummern:

Teil 1:

Gemarkungen Berghausen und Heiligenstein

Flurstück Nr.: 231/21 (teilweise, Martin-Greif-Straße), 231/38 (teilweise, Martin-Greif-Straße), 231/40, 233 (Lina-Sommer-Straße), 235 (teilweise), 235/6, 235/7, 235/8, 235/9 (teilweise), 235/30, 235/31, 235/32 (teilweise), 235/33 (teilweise), 235/34 (teilweise), 325/35 (teilweise), 235/36 (teilweise), 325/37 (teilweise), 235/38 (teilweise), 325/39 (teilweise), 235/40 (teilweise), 235/41 (teilweise), 235/42 (teilweise), 286/47 (teilweise, Lina-Sommer-Straße), 387 (teilweise), 388 (teilweise), 389 (teilweise), 390 (teilweise), 391 (teilweise), 392 (teilweise), 393, 393/2, 393/3, 1703 (Kirchenweg)

Teil 2:

Gewann "Obere Dammäcker", Gemarkung Berghausen

Flurstück 408 (teilweise)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im Teil 1 eine Größe von ca. 2,4 ha, im Teil 2 von ca. 1,1 ha.

2. Anlaß der Planaufstellung

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Martin-Greif-Straße" ist der in Römerberg bestehende Bedarf für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaubaren Grundstücken. Zudem besteht die Absicht, zur Verbesserung der gemeindlichen Verkehrsverhältnisse, den östlichen und westlichen Teile der Martin-Greif-Straße miteinander zu verbinden. Insbesondere soll damit eine bessere Anbindung der über die Berghäuser Straße erschlossenen Baugebiete an das Ortszentrum von Heiligenstein erreicht werden.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Römerberg aus dem Jahr 1976 ist im Umfeld des Planungsgebietes zuletzt geändert worden durch die 1.Änderung, die 1984 genehmigt wurde.

Gemäß der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Planungsgebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Weiterhin ist eine geplante Straße als Verbindung zwischen westlichem und östlichem Teil der Martin-Greif-Straße im FNP enthalten. Die Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Südosten ist angrenzend an das Planungsgebiet eine weitere Wohnbaufläche dargestellt, so daß nach Realisierung dieser Fläche das Planungsgebiet vollständig von Bebauung umgeben sein wird.

Die vorgesehene Ersatzfläche in der Gewanne "Oberer Dammäcker" ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Da die Ersatzfläche als extensiv genutzte Obstwiese vorgesehen ist, kann auch Teil 2 des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Vorherige Nutzung und Bestand

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das geplante Wohngebiet liegt in einem topografisch fast ebenen, leicht nach Norden zur bestehenden Bebauung abfallenden Gelände, mit einer Höhendifferenz von ca. 1 m (ca. 116,50 m bis ca. 117,50 m üNN).

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zum Schutz der Wohnbebauung vor möglichen Immissionen werden die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen.

Planerische Absicht der Gemeinde ist eine gemischte Bebauung des Planungsgebietes mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Kettenhäusern in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Ein Bau von Mehrfamilienhäusern ist nicht vorgesehen, da die dörflichen Bau- und Sozialstrukturen erhalten werden sollen und mit dem Baugebiet "Martin-Greif-Straße" der in Römerberg bestehenden Baulandnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden soll. Dementsprechend wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf 2 begrenzt.

Weiterhin wird zur Verhinderung massiver, ortsuntypischer Baukörper, die zulässige Gebäudebreite für Einzelhäuser und Doppelhaushälften auf 12 m begrenzt. Zusätzlich wird aus diesem Grund die GRZ auf 0,3 begrenzt. Soweit sich im Umlegungsverfahren wesentlich größere Grundstücke ausbilden als planerisch vorgesehen, wird die maximal zulässige Grundfläche auf 130 m² begrenzt. Bei der Berechnung der Geschoßfläche sind die Flächen in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen.

Die Begrenzung der GRZ dient auch der Verringerung der maximal möglichen Versiegelung und damit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden.

Die First- und Traufhöhen sind in Abhängigkeit von der zulässigen und planerisch vorgesehenen Geschoßigkeit festgesetzt. Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, daß die Trauflinie überwiegend eingehalten werden muß.

Die Regelungen zur Dachneigung und zur äußeren Gestaltung der Baukörper dienen der Sicherung einer gestalterischen Einheit im Baugebiet.

Zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen von Bebauung wird festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und verlängerter Hinterkante des Baufensters zulässig sind.

Im Zentrum des Baugebietes wird sowohl für das Baugebiet als auch für die angrenzenden bestehenden Wohngebiete ein Kinderspielplatz vorgesehen, der durch Fußwege auf kurzem Wege erreichbar ist.

5.1.2 Erschließung

Der Bebauungsplan sieht einen Lückenschluß der Martin-Greif-Straße mit einem zentral gelegenen, kleinen Platzbereich als Verteilerpunkt für das Baugebiet selbst sowie auch für das südöstlich anschließende künftige Baugebiet vor. Durch die platzartige Ausbildung wird eine Unterbrechung der geradlinigen Führung der Martin-Greif-Straße und damit eine Verkehrsdämpfung erreicht.

Die Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen erfolgt durch eine Verlängerung der St. Bernhardus-Straße als Stichstraße sowie durch eine Verlängerung des Marnheimer Weges bis zur Martin-Greif-Straße. Der Kirchenweg wird bis an den Marnheimer Weg herangeführt.

Die Straßenbreite orientiert sich am künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Die Verlängerungen des Marnheimer Weges, der Lina-Sommer-Straße und des Kirchenweges werden als Mischverkehrsflächen - Verkehrsberuhigter Bereich - mit einer Trassenbreite von 6 m ausgewiesen. Die Martin-Greif-Straße weist aufgrund des bei gesamtörtlicher Betrachtung zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen einen Querschnitt im Trennsystem mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m mit beidseitig angrenzenden Gehwegflächen von mind. 1,50 m Breite auf.

Als Anschlußstraßen für das künftige, im Südosten angrenzende Baugebiete sind eine Straße als Abzweig von der Martin-Greif-Straße und eine Verlängerung der Beethovenstraße vorgesehen. Die beiden Straßen erlauben aufgrund ihrer Lage eine wirtschaftliche Erschließung des künftigen Baugebietes.

5.1.3 Städtebauliche Daten

Für das Baugebiet ergeben sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den im Bebauungsplan enthaltenen vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen folgende Flächenaufteilungen:

STÄDTEBAULICHE DATEN	
Anzahl Baugrundstücke: (entspr. Vorschlag Grundstücksaufteilung)	31 Einzel-/Doppelhausgrundstücke 4 Doppelhausgrundstücke 8 Kettenhausgrundstücke 43 Baugrundstücke insgesamt
Grundstücksgrößen: Gesamtfläche Baugebiet (ohne Ausgleichsflächen):	von ca. 230 m ² bis ca. 470 m ² 100 %
Baugrundstücke:	72,5 %
Öffentl. Erschließung:	20 %
Wirtschaftswege:	4 %
Kinderspielplatz:	3,5 %

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser erfolgt durch eine Verlängerung der in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ebenso durch eine Anschluß an die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Kanäle. Die Dimensionierung der vorhandenen Abwasserleitungen ist für den zu erwartenden Schmutzwasseranfall noch ausreichend, ebenso die Kapazität der Kläranlage. Die Qualität der Reinigungsleistung der Kläranlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Entsprechend der Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft am 28.01.1997 kann das Niederschlagswasser aufgrund der kaum versickerungsfähigen Böden ebenfalls in die Kanalisation geleitet werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung der Wassermengen aus dem Baugebiet "Martin-Greif-Straße" liegt vor.

5.3 Kosten und Erschließungsaufwand

Auf die Gemeinde Römerberg kommen Erschließungskosten in Höhe von ca. 1.000 TDM für Straßenbau sowie ca. 800 TDM für die Entwässerung zu.

Die Kosten für öffentliche Grünflächen (ohne Kinderspielplatz) und die landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen belaufen sich auf ca. 270 TDM.

Die Kosten für die Erschließung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der privaten Grundstücksflächen werden gemäß BauGB und BNatSchG auf die Anlieger umgelegt.

6. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespfllegegesetz Rheinland- Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit der Vorhaben Stellung genommen.

Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist vorgesehen, die im Planungsgebiet vorhandenen großkronigen Laubbäume zu erhalten.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Wohngebietes verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Gestaltung der Grünflächen, zur Straßenraumbegrünung und zur Randeingrünung vorgesehen.

Da innerhalb des Baugebietes der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig erbracht werden kann und eine Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Süden bzw. Osten aufgrund der Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen nicht sinnvoll ist, wird zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft eine extern gelegene, gemeindeeigene Fläche herangezogen. Diese wird von intensiv bewirtschaftetem Ackerland in eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese umgewandelt.

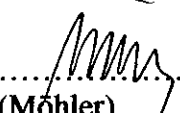
Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, Januar 1997) verwiesen.

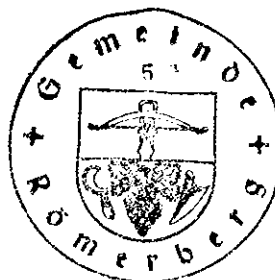
Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, die - soweit sie rechtlich absicherbar sind - durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

7. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Römerberg, 21. Okt. 1997
den

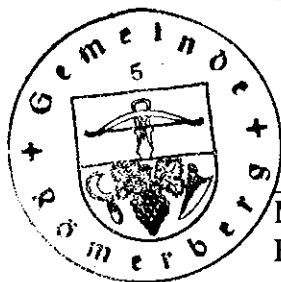

.....
(Möhler)
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB 18.06.1996
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 22.06.1996
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 (1) BauGB 17.04.1997
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 20.03.1997
bis: 23.05.1997
5. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 22.07.1997
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 26.07.1997
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 04.08.1997
bis: 05.09.1997
8. Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein.
9. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 23.09.1997

Römerberg, den 21. Okt. 1997




Möhler
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Ludwigshafen
gem. § 11 (1) BauGB am 21. Okt. 1997 angezeigt.

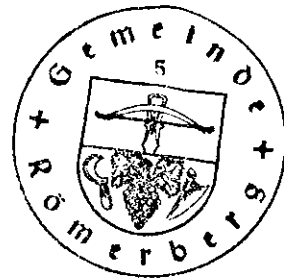
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung
im Amtsblatt freigegeben.

Römerberg, den 17. Nov. 1997



Möhler
Bürgermeister



12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigever-
fahrens gemäß § 12 BauGB am 22. Nov. 1997 wird der Bebauungsplan
in Kraft.

Römerberg, den 24. Nov. 1997



Möhler
Bürgermeister

