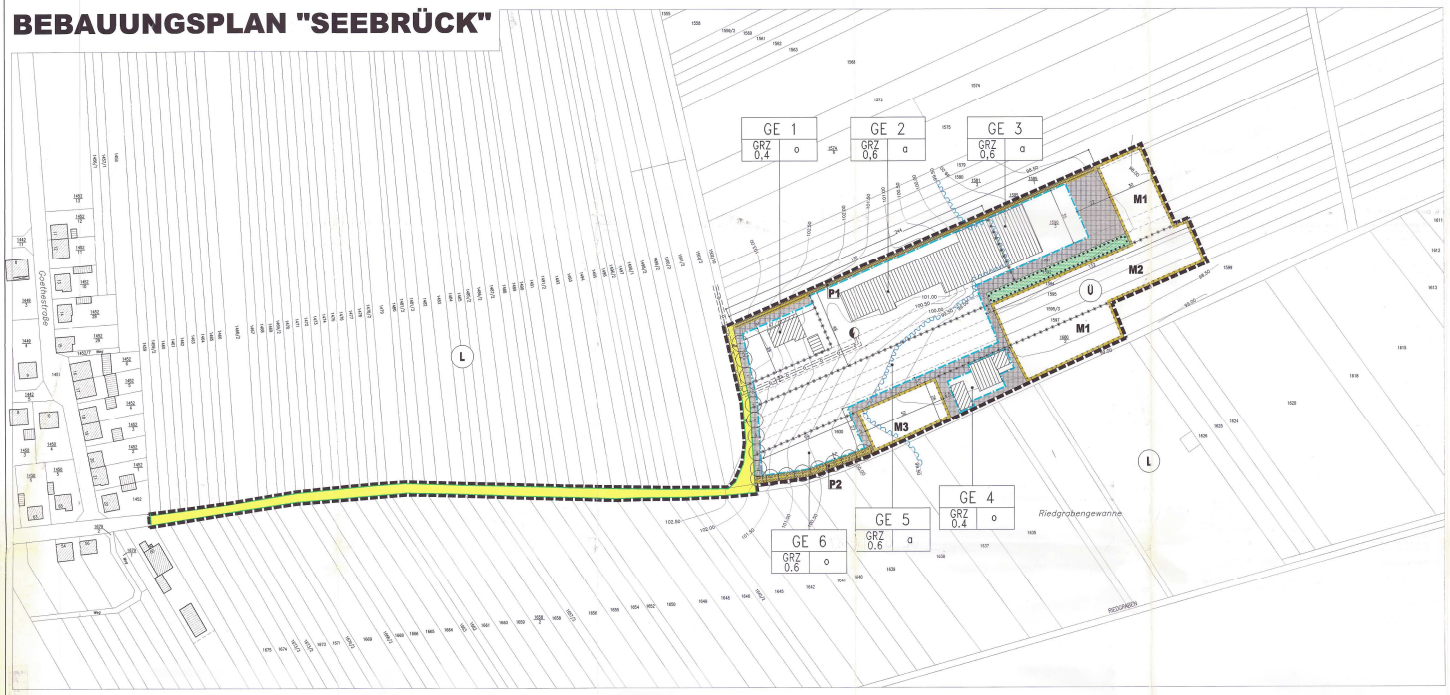
GEMEINDE RÖMERBERG, ORTSTEIL MECHTERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "SEEBRÜCK"

Ausfertigung



LEGENDE

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet

GRZ — Grundflächenzahl

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

VR — Wirtschaftsweg

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Trafostation

5. Hauptversorgungsleitung (§ 9 (1) 13 BauGB)

Stromkabel mit Schutzstreifen; von Bauschränken sowie von Standorten für Bäume und Sträuchern freizuhalten

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen

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

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1 - M3 — Flächenbezeichnung

8. Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Baum, anzupflanzen

Fläche zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P1 — Flächenbezeichnung

Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8. Hinweise

1:50 — Maßlongabe in Meter

Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksnummer vorhanden

Flurstücksgrenze vorgeschlagen

99.00 — Höhenlinien

Ü — Überschwemmungsgebiet (nach Karten kalgesetzt)

Hochwasserlinie HW200

L — Landschaftsschutzgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1 bis 7) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 in Verbindung mit § 9 (2) BauGB)

(1) Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Speditionen sowie Einzelhandelsgeschäfte.

(2) Bauliche Nutzungen sind nur oberhalb einer Höhe von 99,50 m ÜNN zulässig.

(3) Ausnahmsweise sind im GE 3 und im GE 4 bauliche Anlagen auch unterhalb einer Höhe von 99,50 m ÜNN zulässig, wenn
- die Baulichkeiten hochwassersicher ausgeführt werden oder
- im Hochwasserfall eine umgehende Räumung innerhalb der Vorwarnzeit für ein Hochwasserereignis erfolgen kann.

(4) Die Errichtung von baulichen Anlagen zur Lagerung und Verarbeitung wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19a Wasserhaushaltsgesetz unterhalb einer Höhe von 99,50 m ÜNN ist nur möglich, wenn durch bauliche Maßnahmen sichergestellt ist, daß im Hochwasserfall ein Eintrag in das Gewässer vermieden wird.

(5) Aufschüttungen unterhalb der Höhenlinie 99,50 m ÜNN sind nur zulässig, wenn ihnen damit entfallende Retentionsvolumen in gleicher Größe durch Flächenverlagerungen innerhalb der gemäß Festsetzung 6 zugeordneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wieder ausgeglichen wird.

(6) Wohnungen für betriebsleitende Personen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung sind nur im GE 1 zulässig. Maximal zulässig sind 2 Wohnungen.

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

(1) Als Grundlage für die Berechnung der GRZ sind nur Grundstücksteile innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes heranzuziehen. Nicht zu berücksichtigen sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie im Plan festgesetzte private Grünflächen.

(2) Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen am Schnittpunkt der verlängerten Gebäudefassade mit der OK Dachhaut, darf 7,0 m über OK angrenzendes Gelände nicht überschreiten.

(3) Die Firsthöhe, gemessen zwischen OK angrenzendes Gelände und dem höchsten Punkt der Dachhaut, darf 10 m nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist als offene Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge festgesetzt.

4. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

(1) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind je 200 qm mit einem regionstypischen Obstbaumhochstamm zu bepflanzen. Zusätzlich sind mind. 20 % der Fläche – vorrangig entlang der westlichen Grenze der Flächen – mit einem standortgerechten und heimischen Strauch je 1,5 qm Geländefläche (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) sowie je 50 qm Geländefläche mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (2x verpflanzt, Stammumfang 10–12 cm) zu bepflanzen. Für die verbleibenden Flächen ist eine Wiese mittlerer Standorte mit einem Anteil kraftiger Pflanzen von ca. 25 % vorzusehen.

(2) Abgrabungen sind nur zulässig zum Ausgleich entfallenden Retentionsvolumens entsprechend Festsetzung 1 Abs. 5. Aufschüttungen sind unzulässig.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Bäume sind als einheimische großkronige Laubbäume in mind. dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen.

(2) Innerhalb der mit P1 gekennzeichneten Pflanzfläche ist eine einreihige Strauchpflanzung heimischer Arten im 1m-Abstand anzupflanzen.

(3) Innerhalb der mit P2 gekennzeichneten Pflanzfläche ist eine mindestens zweireihige Strauchpflanzung heimischer Arten im 1m-Abstand anzupflanzen.

(4) Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

(5) Je 6 Stellplätze ist mind. ein einheimischer großkroniger Laubbaum in mind. dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen.

(6) Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m fensterlos und kärlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufende Fassade zu bepflanzen.

(7) Die Bepflanzungen sind mit der Verpflichtung von gleichartigen Nachpflanzungen bei Ausfällen dauerhaft zu erhalten.

6. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)

Den gewerblichen Baugrundstücken werden folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet:
GE 3 ---> M 1
GE 5 ---> M 2
GE 6 ---> M 3

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

7. Dächer

Für Büro- und Wohngebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° – 35° zulässig. Für sonstige Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 17 – 23° zulässig.

8. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m über OK angrenzenden Gelände nicht überschreiten. Zulässig sind nur
- offene Konstruktionen aus Metall oder Draht in Verbindung mit einer Bepflanzung
- begrünte Mauern sowie
- Bepflanzungen.

9. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet.

(2) Werbeflächen über 10 qm sind nicht zulässig.

(3) Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nicht zulässig.

C. Hinweise

10. Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt teilweise, d.h. bis zur Höhenlage 99,50 m ÜNN, innerhalb des im 200-jährlichen Hochwasserfall überflutungsgefährdeten Bereich.

11. Denkmalschutz

Gemäß § 17 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 wird darauf hingewiesen, daß jeder zufällig kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Denkmalfachbehörde, bei der Kreisverwaltung, Untere Denkmalschutz- und Pflegebehörde, oder bei der Gemeindeverwaltung mündlich oder schriftlich anzuzeigen ist. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Die Erdarbeiten sind rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege, Amt Speyer, anzuzeigen.

12. Wasserversickerung

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

13. Pflanzenliste

Zur Bepflanzung können gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag u.a. folgende Arten verwendet werden:

Bäume:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Buche	Fagus silvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor

sowie Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Purpurweide	Salix purpurea
Korbweide	Salix viminalis
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:

Efeu	Hederá helix
Jaßlanzgeißblatt	Lonicera caprifolium
Wildes Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB — 23.09.97/27.01.98
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB — 04.10.97/31.01.98/07.02.98
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 (1) BauGB — 19.02.1998
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von — 04.02.1998
   bis — 27.03.1998
5. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB — 28.04.1998
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB — 09.05.1998
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von — 18.05.1998
   bis — 19.06.1998
8. Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
9. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB — 07.07.1998

   Römerberg, den 10.07.1998
   Müller
   Bürgermeister

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

    Römerberg, den 10.07.1998
    Müller
    Bürgermeister

11. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 18.07.1998 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

    Römerberg, den 20.07.1998
    Müller
    Bürgermeister

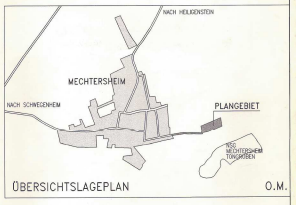
RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993

LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, zuletzt geändert am 08.03.1995

PlanzVO: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990



ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.

NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE — Dipl.-Ing. Landespflege Ing. grad. Landbau, Stadtplaner, Sachverständiger, Mainz-Kastel, Rheinstraße 7	BAUH.	GEMEINDE RÖMERBERG	9792
	PROJEKT	"BEBAUUNGSPLAN "SEEBRÜCK" ORTSTEIL MECHTERSHEIM	BEARB. VI / PLAN NR. BP
	PLAN	BEBAUUNGSPLAN–	GEZ. SI / MAßSTAB 1:1000
	BAUH.	126/66	DATUM JULI 98