



PLANUNGSBÜRO

PISKE

1 Ausfertigung

RAUM ■ STADT ■ LANDSCHAFT ■ UMWELT
STADTPLANER ■ ARCHITEKTEN ■ INGENIEURE

GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN "SEEBRÜCK", ORTSTEIL MECHTERSHEIM

BEGRÜNDUNG

JULI 1998

PN 9792bgr.doc

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 GEROLSHEIM
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. Raumordnungsverfahren Polder Mechtersheim**
- 5. Vorherige Nutzung und Bestand**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Naturräumliche Gegebenheiten/Hochwassersituation
- 6. Planung**
 - 6.1 Nutzungskonzeption
 - 6.2 Hochwasserschutz
 - 6.3 Verkehrserschließung
 - 6.4 Ver- und Entsorgung
 - 6.5 Kosten und Erschließungsaufwand
- 7. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 8. Bodenordnung**
- 9. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Baugrundstücken**

Anlage: Landespflegerischer Planungsbeitrag (Planungsbüro PISKE)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Gemeinde Römerberg führt für den Bereich der früheren Ziegelei im Ortsteil Mechtersheim ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung eines Gewerbegebietes durch. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Größe von ca. 3,2 ha.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Die Zufahrtsstraße (Wirtschaftsweg Plan-Nr. 1601/1) beginnend ab dem östlichen Ende der bebauten Ortslage bis zum geplanten Gewerbegebiet (Gesamtlänge ca. 370 m) bis zur südwestlichen Grenze des Wirtschaftsweges Plan-Nr. 1502/10, dann entlang der westlichen Grenze des Wirtschaftsweges Plan-Nr. 1502/10 bis in Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze der Plan-Nr. 1585/2
- im Norden den Wirtschaftsweg Plan-Nr. 1502/10 querend entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bis 30 m östlich der auf dem südlichen Nachbargrundstück Plan-Nr. 1590/3 bestehenden Hochwasserschutzmauer (279 m Länge)
- im Osten ca. 30 m östlich der auf dem Grundstück Plan-Nr. 1590/3 bestehenden Hochwasserschutzmauer über die Flurstücke Plan-Nr. 1591 und 1592 geradlinig ziehend, dann um 9 m nach Osten verspringend, weiter über die Flurstücke Plan-Nr. 1594, 1595, 1595/3 und 1597 geradlinig ziehend bis an die südliche Grenze des Grundstücks Plan-Nr. 1597, von dort in westlicher Richtung ziehend entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Plan-Nr. 1597 bis auf die nordöstliche Grundstücksgrenze der Plan-Nr. 1600/2; von dort der östlichen Grundstücksgrenze der Plan-Nr. 1600/2 in südlicher Richtung folgend bis auf den Wirtschaftsweg Plan-Nr. 1601/1
- im Süden beginnend an der südöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Plan-Nr. 1600/2 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Wirtschaftsweges Plan-Nr. 1601/1 in westlicher Richtung ziehend bis auf die südöstliche Grundstücksgrenze des Wirtschaftsweges Plan-Nr. 1502/10. Von dort in südliche Richtung über den Wirtschaftsweg Plan-Nr. 1601/1 ziehend bis an dessen südliche Grundstücksgrenze stoßend. Von dort in westlicher Richtung ziehend entlang der südlichen Grundstücksgrenze Plan-Nr. 1601/1 bis zum östlichen Ende der bebauten Ortslage.

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

Gemarkung Mechtersheim:

Flurstück Nr.: 1502/10 (teilweise), 1585/2 (teilweise), 1590/3 (teilweise), 1591 (teilweise), 1592 (teilweise), 1594 (teilweise), 1595 (teilweise), 1595/3 (teilweise), 1597 (teilweise), 1600, 1601/1 (teilweise) und 1600/2

2. Anlaß der Planaufstellung

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Erweiterungsabsichten des im Planungsgebiet vorhandenen Gewerbebetriebes Glaser, der dringend zur Sicherung der Marktfähigkeit eine weitere Halle für Lagerung und Produktion benötigt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser wie auch gegebenenfalls künftiger weiterer Betriebserweiterungen wird der Bebauungsplan "Seebrück" aufgestellt. Zugleich wird mit dem Bebauungsplan auch eine planungsrechtliche Grundlage für den Bestand des seit mehr als 25 Jahren bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan wird zugleich eine planungsrechtliche Absicherung der erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung erfolgen.

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Römerberg aus dem Jahr 1976 stellt das Planungsgebiet im nördlichen und südöstlichen Teil als bestehende gewerbliche Baufläche, ansonsten als geplante gewerbliche Baufläche, mit grünplanerischen Bindungen dar. Nach Süden zu ist entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges ein Grünstreifen vorgesehen.

Die derzeit bereits bestehende, geringfügige Ausweitung der Bebauung im Nordosten über die Flächennutzungsplan-Abgrenzung der gewerblichen Fläche hinaus ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Planung kann somit angesichts der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4. Raumordnungsverfahren Polder Mechtersheim

Neben dem Flächennutzungsplan bestehen mit dem "Raumordnerischen Entscheid für die geplante Hochwasserrückhaltung in der pfälzischen Rheinniederung südlich von Ludwigshafen am Rhein bei "Waldsee/Altrip/Neuhofen", "Mechtersheim" und "Wörth/Neupotz"" vom 30. Juni 1995 weitere übergeordnete Planungsvorgaben.

Die Planung für die Anlage eines Polders "Mechtersheim" sieht vor, südlich von Mechtersheim sowie südöstlich von Heiligenstein mit zwei kurzen Deichbauten den Rheinhauptdeich mit dem Hochgestade zu verbinden, so daß ein Polder mit einem Volumen von ca. 7 Mio m³ entsteht. Der Polder soll als gesteuerter Polder betrieben werden.

Da das Planungsgebiet am Rande des Hochgestades liegt und teilweise in den Rheinauebereich hineinragt, ist es von der Polderplanung mit betroffen.

Gemäß o. a. Raumordnerischen Entscheid stimmt die Planung des Polders "Mechtersheim" mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein. Entsprechend der Planungsebene der Raumordnung ist mit dem Raumordnerischen Entscheid jedoch keine parzellenscharfe Abgrenzung der Planung gegeben. Dies bleibt vielmehr einem nachfolgend erforderlichen Planfeststellungsverfahren überlassen. Durch das Hochgestade ist die Abgrenzungslinie des Polders jedoch naturräumlich weitgehend vorgegeben.

Weiterhin ist im Raumordnerischen Entscheid festgehalten, daß "noch vor Einleitung der Planfeststellungsverfahren insbesondere auf die besiedelten Gebiete in Tiefgestade entsprechende Grund- bzw. Druckwassergutachten zu erstellen (sind), die den Nachweis erbringen müssen, daß Siedlungsbereiche bei Flutung der Polder nicht in Mitleidenschaft gezogen werden."

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutet dies, daß die Planung für die Errichtung des Polders "Mechtersheim" zu beachten ist. Aus dem Raumordnerischen Entscheid geht jedoch nicht hervor, daß Teile des Planungsgebietes zwingend für die Polderplanung freigehalten werden müssen. Vielmehr ist im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Polder ein Nachweis für einen ausreichenden Hochwasserschutz der bestehenden Bebauung zu führen.

5. Vorherige Nutzung und Bestand

5.1 Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit bereits im nördlichen Teil gewerblich genutzt. Im Süden steht ein Wohngebäude mit angrenzender ehemaliger, mittlerweile als Lagerhalle genutzter Scheune. Dieses Anwesen wird vom Gewerbebetrieb mit genutzt. Die sonstigen Flächen im Planungsgebiet werden landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Naturräumliche Gegebenheiten/Hochwassersituation

Das Planungsgebiet liegt topografisch im Übergangsbereich von der Niederterrasse in die Rheinaue. Es weist eine Höhendifferenz von ca. 5 m auf (ca. 98,00 m bis ca. 103,00 m üNN). Die Hochwasserlinie des 200-jährlichen Hochwassers HW₂₀₀ liegt gemäß Angaben des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft bei ca. 99,50 m üNN und durchschneidet damit das Planungsgebiet.

6. Planung

6.1 Nutzungskonzeption

Das Bebauungsplangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Entsprechend dem Anlaß und der Zielsetzung der Planung, vorrangig für einen vorhandenen Gewerbebetrieb angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zugelassen. Zudem sollen diese Einrichtungen ohnehin vorrangig im Bereich der Ortskerne errichtet werden sollen.

Zum Schutz der Wohnnutzung entlang der Erschließungsstraßen in Mechtersheim sowie zur Verhinderung eines neuen Naherholungsschwerpunktes in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet "Mechtersheimer Tongrube" wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie von Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Ebenfalls zum Schutz der Wohnnutzung entlang der Erschließungsstraßen in Mechtersheim sowie angesichts der Erschließungssituation über einen Wirtschaftsweg werden Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen wie Speditionen und Einzelhandelsgeschäfte ebenfalls ausgeschlossen.

Um die Funktion des Baugebietes als Gewerbegebiet zu wahren, wird eine Ausweitung der vorhandenen Wohnnutzung im Gewerbegebiet nicht vorgesehen. Die Zulässigkeit von Wohnungen wird daher auf die hochwasserfreien Flächenteile, bei denen derzeit bereits Wohnungen bestehen, begrenzt. Die Wohnnutzung muß dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein,

Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt in Anlehnung an den vorhandenen Bestand und die Höhenlinie 99,50 m üNN. Um eine bauliche Abrundung des Gewerbegebietes zu ermöglichen, erfolgt eine Festsetzung von überbaubaren Flächen auch unterhalb der genannten Höhenlinie. Durch entsprechende Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen wird jedoch sichergestellt, daß in diesen Bereichen Geländeauffüllungen erforderlich werden und somit den Anforderungen des Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung getragen wird.

Im Hinblick auf eine Einschränkung von unerwünschten Versiegelungseffekten der Grundstücke wird die Grundflächenzahl deutlich gegenüber dem nach BauNVO zulässigen Wert von 0,8 auf 0,6 reduziert. Dies reicht für eine angemessene gewerbliche Bebauung aus. Für den Bereich der bestehenden Wohngebäude wird die GRZ auf 0,4 abgesenkt, um hier eine übermäßige Verdichtung zu verhindern.

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe wird entsprechend dem vorhandenen

Gebäudebestand auf 7 m bzw. 10 m begrenzt. Durch die Höhenfestsetzung ist die Gebäudekubatur ausreichend festgelegt; eine gesonderte Festsetzung einer Geschossigkeit bzw. einer Geschößflächenzahl ist nicht erforderlich.

Angesichts der bereits bestehenden Bebauung und der zum Teil sehr tiefen Grundstücke wird die Gebäudelänge nicht begrenzt. Ansonsten sind jedoch die Grenzabstände entsprechend der offenen Bauweise einzuhalten.

Am Süd- und Westrand des Baugebietes ist eine Randeingrünung mit großkronigen Laubbäumen auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Im Osten und teilweise auch im Süden ist in der Rheinaue eine erheblich breitere Randeingrünung im Rahmen der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Damit soll insbesondere eine umfassende optische Abschirmung der Bebauung zur Rheinaue geschaffen werden.

Zur Wahrung eines städtebaulich abgestimmten Erscheinungsbildes und zur Verminderung möglicher Eingriffe in das Landschaftsbild werden Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigungen, zu Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen getroffen.

6.2 Hochwasserschutz

Da das Planungsgebiet - unabhängig von der Realisierung des Polders Mechtersheim - teilweise innerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 200-jährlichen Hochwassers liegt, werden Festsetzungen

- zur Begrenzung möglicher Hochwasserschäden
 - zum Schutz der Umwelt vor dem Eintrag von Schadstoffen
 - zur Sicherung bzw. zum Ausgleich des gegebenen Retentionsvolumens
- erforderlich.

Grundlage für die Festsetzungen ist die Feststellung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, daß bei einem 200-jährlichen Hochwasserereignis mit einem Wasserspiegel auf Höhe 99,50 m üNN zu rechnen ist. Zur Prüfung der damit verbundenen Auswirkungen wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine exakte Höhenvermessung des Bebauungsplangebietes durchgeführt. Die Ergebnisse der Höhenvermessung sind in Form von Höhenlinien im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

- Festsetzungen zur Begrenzung möglicher Hochwasserschäden

Zur Begrenzung möglicher Hochwasserschäden werden zusätzliche bauliche Anlagen nur oberhalb der HW₂₀₀-Linie, d.h. oberhalb einer Höhe von 99,50 m üNN zugelassen.

Angesichts des derzeitigen Bestandes von Gebäuden und der vorhandenen Vorbereitungen

für eine weitere Halle unterhalb der o.a. Höhe werden ausnahmsweise bauliche Anlagen auch unterhalb einer Höhe von 99,50 m üNN zugelassen, wenn die geplanten Baulichkeiten entweder

- hochwassersicher ausgeführt werden oder
- im Hochwasserfall umgehend innerhalb der Vorwarnzeit für ein Hochwasserereignis geräumt werden können.

Eine hochwassersichere Ausführung der Gebäude erfordert dabei nicht nur einen Schutz vor eindringendem Hochwasser, sondern auch vor Auftrieb.

Die erforderlichen Zeitspannen für eine Räumung der Baulichkeiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Fachbehörde zu bestimmen.

- Festsetzungen zum Schutz der Umwelt vor dem Eintrag von Schadstoffen

Zum Schutz des Rheinwassers vor dem Eintrag von Schadstoffen wird festgesetzt, daß die Errichtung baulicher Anlagen für eine Lagerung oder Verarbeitung von wassergefährdenden Stoffen unterhalb der HW₂₀₀-Linie nur zulässig ist, wenn durch bauliche Maßnahmen sichergestellt ist, daß im Hochwasserfall ein Eintrag in das Gewässer vermieden wird. Bei einer überflutungs- und auftriebssicheren Ausführung von Gebäuden oder Gebäudeteilen kann damit eine Verarbeitung oder Lagerung dieser Stoffe auch unter der HW₂₀₀-Linie erfolgen; die Nachweispflicht liegt beim Bauherren.

Angesichts der potentiellen Gefährdung des Rheinwassers durch die wassergefährdenden Stoffe reicht ein Schutz alleine durch die Anforderung, daß eine rechtzeitige Räumung sichergestellt sein muß, nicht aus. Vielmehr sind hier bauliche Vorkehrungen zu treffen.

- Festsetzungen zur Sicherung bzw. zum Ausgleich des Retentionsvolumens

Zur Sicherung bzw. zum Ausgleich des gegebenen Retentionsvolumens ist festgesetzt, daß bei Geländeerhöhungen innerhalb des Überschwemmungsbereiches das damit entfallende Retentionsvolumen in gleicher Größe durch Flächenvertiefungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wieder ausgeglichen werden muß. Die Nachweispflicht liegt beim Bauherren.

6.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die derzeit noch als Wirtschaftsweg gewidmete verlängerte Rheinfeldstraße erschlossen.

Der vorhandene Wirtschaftsweg reicht angesichts seiner Fahrbahnbreite von 4,0 m für den Begegnungsfall Pkw/Pkw aus. Begegnungsfälle Pkw/Lkw, für die gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen EAE eine Breite von 4,75 m

erforderlich ist, können ebenfalls abgewickelt werden, da in den geforderten 4,75 m Fahrbahnbreite beidseits je 0,375 m für Spiegel und Sicherheitsabstand eingerechnet sind. Die Spiegelbreiten und der Sicherheitsabstand können die Bankette überstreichen, so daß die Wegebreite von 4,00 m für beide Fahrzeugkarosserien und den Sicherheitsabstand zwischen den Fahrzeugen ausreicht.

Begegnungsfälle größerer Fahrzeuge können derzeit nicht bzw. nur bei Überfahren der Bankette abgewickelt werden. Sofern sich aufgrund der geplanten Betriebserweiterungen Erhöhungen des Verkehrsaufkommens ergeben, sind Ausweichbuchten erforderlich, die gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen EAE einen Abstand bis maximal 100 m aufweisen sollen. Bei der gegebenen Zufahrtlänge von ca. 350 m zwischen Ortsende Mechtersheim und dem Baugebiet "Seebrück" werden somit ca. 3 Ausweichstellen erforderlich, an denen die Fahrbahn auf mindestens 5,50 m zu verbreitern ist. Eine lagemäßige Fixierung dieser Ausweichstellen erfolgt im Bebauungsplan nicht, da angesichts der Vielzahl kopfstößiger Grundstücke zur Zeit nicht absehbar ist, an welchen Stellen der erforderliche Grunderwerb getätigt werden kann.

Die durch den gewerblichen Verkehr hervorgerufene Belastung des Wirtschaftsweges entspricht der des landwirtschaftlichen Verkehrs. Zur Vermeidung einer erhöhten Abnutzung des Wirtschaftsweges ist gegebenenfalls zu prüfen, ob eine verkehrsrechtliche Anordnung zur Begrenzung des zulässigen Höchstgewichtes bzw. der zulässigen Achslast zu treffen ist.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telekommunikation und Wasser erfolgt bereits derzeit durch eine Verlängerung der in der Rheinfeldstraße vorhandenen Leitungen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt derzeit über Schmutzwassergruben, die nach Bedarf von der Gemeinde geleert werden. Durch eine neu zu schaffende Druckwasserleitung besteht eine Anschlußmöglichkeit an den zwischen Ortsrand Mechtersheim und geplantem Baugebiet in ca. 200 m Abstand verlaufenden Hauptsammler zur Kläranlage. Die Festsetzung eines Anschlußzwangs an die Abwasserkanalisation ist im Bebauungsplan weder rechtlich möglich noch erforderlich, da die derzeit anfallenden Schmutzwassermengen äußerst gering sind. Sofern durch Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen höhere Schmutzwassermengen anfallen werden, kann die Gemeinde über § 26 Gemeindeordnung (Anschluß- und Benutzungszwang) einen Anschluß des Baugebietes an die Kanalisation herbeiführen.

Das Niederschlagswasser soll innerhalb des Planungsgebietes - vor allem im Bereich der südlichen und östlichen Randeingrünung - zurückgehalten, versickert und verdunstet

werden. Die Lage der Versickerungsflächen innerhalb des 200-jährlichen Überschwemmungsgebietes wird dabei angesichts der geringen Hochwasserwahrscheinlichkeit als unschädlich betrachtet.

6.5 Kosten und Erschließungsaufwand

Auf die Gemeinde Römerberg kommen Erschließungskosten zu, sobald eine Erforderlichkeit für einen Ausbau der verlängerten Rheinfeldstraße gegeben ist. Da die Ausweichbuchten im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind, entsteht hierfür keine Beitragspflicht nach BauGB.

Die Kosten für die landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger selbst zu tragen.

7. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz 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 den Naturhaushalt dienen insbesondere die oben dargestellten Festsetzungen zum Hochwasserschutz.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebietes verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. U.a. wird eine Randeingrünung und eine Begrünung der Stellplätze sowie von auf längeren Abschnitten fenster- und türlosen Fassaden festgesetzt.

Weiterhin wird zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. zur Einbindung des Baugebietes in die Rheinaue im östlichen Bereich die Entwicklung von extensivem Grünland mittlerer Standorte bzw. von Feucht- und Naßwiesen entsprechend den Zielvorstellungen der "Biotopkartierung und Biotopverbundplanung für das Gemeindegebiet Römerberg"

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

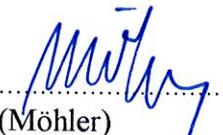
8. **Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind, soweit keine Neuordnung der Grundstücke auf freiwilliger Basis erfolgt, bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

9. **Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen zu den Baugrundstücken**

Die außerhalb der Eingriffsgrundstücke durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Baugrundstücken entsprechend der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Neuversiegelung zugeordnet. Grundlage der Zuordnung sind die derzeitigen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann jeweils auf den eigenen Grundstücken erfolgen.

Römerberg,
den 10.07.1998

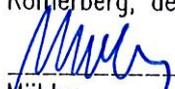

.....
(Möhler)
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB 23.09.97/27.01.98
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gem. § 2 (1) BauGB 04.10.97/31.01.98/07.02.98
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbe-
teiligung) 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

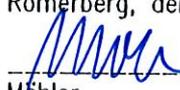


Möhler
Bürgermeister



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

Römerberg, den 10.07.1998

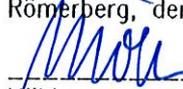


Möhler
Bürgermeister



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

Römerberg, den 20.07.1998



Möhler
Bürgermeister

