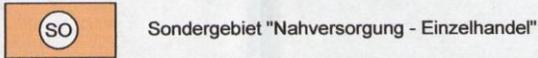


LEGENDE VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

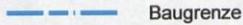
A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



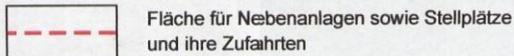
Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
GF	Grundfläche, maximal
I	Zahl der Vollgeschosse, maximal

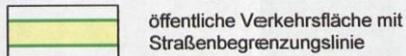
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB)



Fläche für Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten
(§ 9 (1) 4 BauGB)

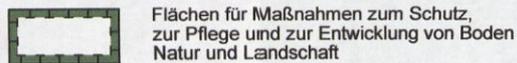


Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

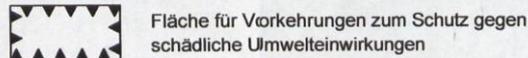


● ● ● ● ● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

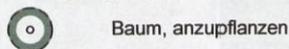
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz
gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

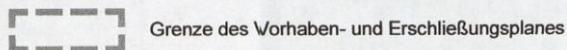
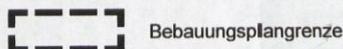


Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

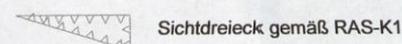
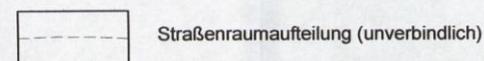
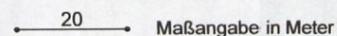
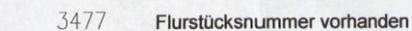
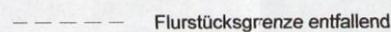
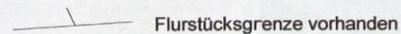
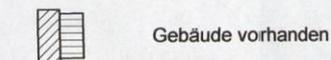


B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



C. Hinweise



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung eines der Grundversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Zulässig sind
- ein Einzelhandelsgeschäft (Lebensmittelmarkt einschließlich sonstiger nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Römerberg vom 02.03.2010 sowie Aktionsartikel) mit einer Verkaufsfläche von max. 900 m²
 - eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von maximal 30 m²
 - die den Einzelhandelsgeschäften zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.
- 1.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

- 2.1 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen der Oberkante Mitte Zufahrt an der Grundstücksgrenze zur Berghäuser Straße und dem Schnittpunkt der verlängerten Gebäudefassade mit der Oberkante Dachhaut, darf an der nördlichen Fassade 6,00 m und an der südlichen Fassade 9,00 m nicht übersteigen.
- 2.2 In der festgesetzten Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO enthalten. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Lärmschutzmaßnahmen ist eine Lärmschutzwand nach DIN 9613-2 „Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“ (Bezugsquelle: vergleiche Hinweise) aus dicht gefügtem Material mit einem Flächengewicht von mehr als 10 kg/m² zu errichten. Die Lärmschutzwand hat westlich des geplanten Fuß- und Radweges eine Höhe von 2 m und östlich des Fuß- und Radweges eine Höhe von 2,5 m bezogen auf das Parkplatzniveau einzuhalten. Darüber hinaus darf - außer im Bereich der Anbindung des bestehenden Fußweges an das Planungsgebiet - ein horizontaler Abstand von 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze nicht unterschritten werden.
- 3.2 Fahrwege sind mit Asphalt zu befestigen.

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

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit regionstypischen Obstbaumhochstamm alter Sorten (je 150 m² ein Obstbaum) zu bepflanzen. Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Mindestkräuteranteil von 20 % anzulegen.

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

- 5.1 Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind unter Beachtung des Landesnachbarrechtsgesetzes mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu begrünen oder als Rasenflächen anzulegen.
- 5.2 Die festgesetzten Bäume sind als einheimische, hochstämmige Laubbäume in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 14-16 cm) zu pflanzen. Jeder Baum ist mit einer Baumscheibe von mindestens 4 m² zu versehen.
- 5.3 Die zu errichtende Lärmschutzwand ist an der nördlichen Seite mit standortgerechten, einheimischen Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1 m Wandlänge ist eine Pflanze vorzusehen.

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

6. Zahl notwendiger Stellplätze

Es sind mindestens 66 Stellplätze anzulegen.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Beleuchtungsanlagen im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten dürfen eine maximale Leuchtpunkthöhe von 4,50 über der Höhe der Stellplatzanlage nicht überschreiten. Eine Blendwirkung gegenüber den angrenzenden Wohnbaugrundstücken ist auszuschließen.

B. HINWEISE

Werbeanlagen

Innerhalb der Bauverbotszone von 15 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 25 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone von 15 - 30 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 25 bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Speyer. Beleuchtungsanlagen, die eine Blendgefahr für die Verkehrsteilnehmer darstellen, dürfen nicht errichtet werden.

Werbeanlagen und Fahnenmasten sind nicht innerhalb der Grünflächen aufzustellen.

Unterirdische Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungslagen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

5. Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

Nachbarrecht

Bei Anpflanzungen und Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände zu beachten.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

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

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054 (Baugrund), DIN 4020 (geotechnische Untersuchungen für Bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben) sind zu beachten.

Bezugsquellen zitierter Richtlinien

DIN 9613-2 „Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, zu beziehen über Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de

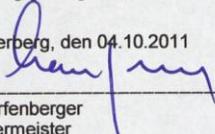
VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | 28.09.2010 + 22.03.2011 (Erweiterung) |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 10.10.2010 + 26.03.2011 (Erweiterung) |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB | 07.10.2010 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von:
bis: | 07.10.2010
19.11.2010 |
| 5. Abwägung und Beschluss am | 22.03.2011 |
| 6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von:
bis: | 23.03.2011
02.05.2011 |
| 7. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB | 22.03.2011 |
| 8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 26.03.2011 |
| 9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von:
bis: | 04.04.2011
06.05.2011 |
| 10. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen, wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. | 24.05.2011 |

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 25.05.2011

11. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 27.09.2011

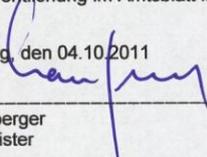
Römerberg, den 04.10.2011


Scharfenberger
Bürgermeister



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

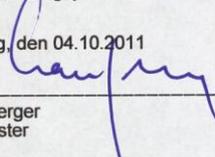
Römerberg, den 04.10.2011


Scharfenberger
Bürgermeister



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

Römerberg, den 04.10.2011


Scharfenberger
Bürgermeister



RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- 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. 04.1993
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011
- PlanzVO: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011

