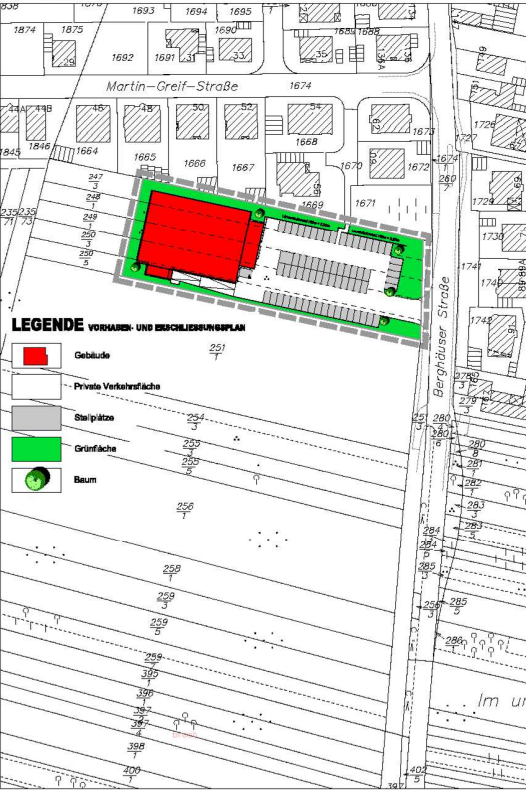


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

M 1 : 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

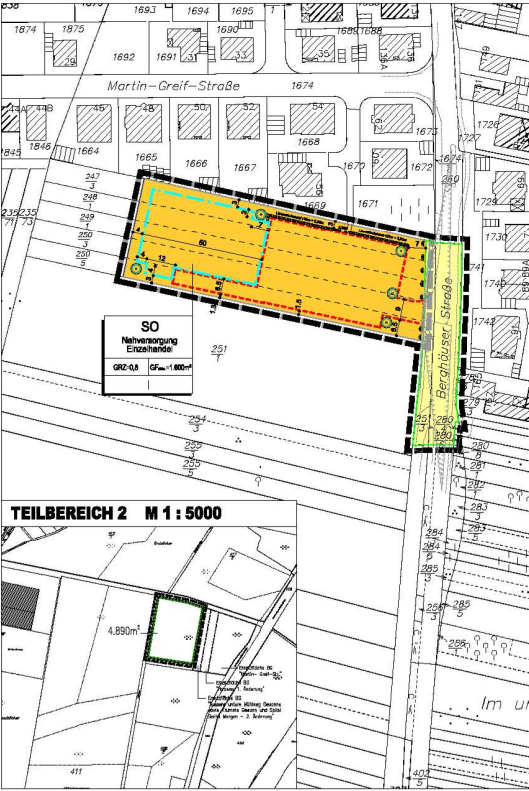
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung eines der Grundversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Zulässig sind:
 - ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelbereich einschließlich sonstiger Lebensmittel- und zentralversandter Sortimente) im Sinne des Einzelhandelsbegriffs der Gemeinde Römerberg vom 02.03.2010 sowie Aktionsverkäufe mit einer Verkaufsfläche von max. 900 m²
 - ein Flächenverbleib mit einer Verkaufsfläche von max. 30 m²
 - die den Einzelhandelsbetrieblen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.
- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen der Oberkante Mittel Zufahrt an der Grundstücksgrenze zur Berghäuser Straße und den Schnittpunkt der verlängerten Gebäudefassade mit der Oberkante Dachstuhl, darf an der nördlichen Fassade 6,00 m und an der südlichen Fassade 6,00 m nicht übersteigen.
- Die festgesetzten Grundflächenzahl und die Grundflächen von Anlagen nach § 10 Abs. 4 BauNVO enthalten. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Anlagen nach § 10 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden bescheiden oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Landschaftsmaßnahmen ist eine Landschaftswand nach DIN 6813-2 „Akkustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeine Berechnungsverfahren“ (Bezugswerte: vergleichbare Hinweise) aus dicht gelagerten Materialien mit einem Flächenverbleib von mehr als 10 kg/m² zu errichten. Die Landschaftswand hat weitestgehend gepflanzte Fuß- und Radweges eine Höhe von 2 m und darf die Fuß- und Radweges eine Höhe von 2,5 m betragen auf dem Parkplatz neu einrichten. Darüber hinaus darf - außer im Bereich der Anbindung des bestehenden Fußweges an das Planungsgelände - ein horizontaler Abstand von 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze nicht unterschritten werden.
- Fahrwege sind mit Asphalt zu befestigen.
- 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 regionaltypischen Oberbodenhochstufen oder -soorten (je 150 m² ein Oberbaum) zu bepflanzen. Als Unterbau ist eine extensive Weidenfläche mit einem Mindestflächenanteil von 20 % anzulegen.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

TEILBEREICH 1 M 1 : 1000



TEILBEREICH 2 M 1 : 5000



LEGENDE VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Sondergebiet „Nahversorgung - Einzelhandel“
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 10 BauNVO)
GRZ
Grundflächenzahl
GF
Zahl der Vollgeschosse, maximale
Überbauung und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Baugrenze
- Fläche für Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
Bäume, anzupflanzen
- Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Bebauungsgrenze
Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Hinweise
Gebäude vorhanden
Flurstücksgrenze vorhanden
Flurstücksgrenze entfallend
Flurstücknummer vorhanden
Maßangabe in Meter
Straßenraumachse (unverbindlich)
Schichtdruck gemäß RAS-K1

VERFAHRENSVERMERKE

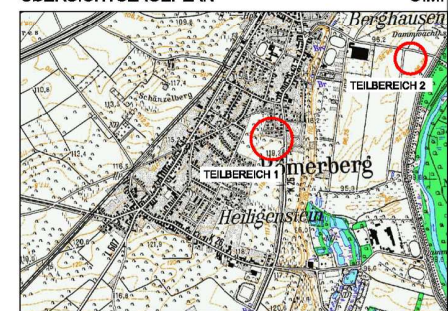
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 28.03.2010 + 22.03.2011 (Erweiterung)
- Ordnungliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 10.10.2010 + 28.03.2011 (Erweiterung)
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB 07.10.2010
- Führende Stellung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von: 07.10.2010 bis: 19.11.2010
- Abwägung und Beschluss am 22.03.2011
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: 23.03.2011 bis: 02.05.2011
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 22.03.2011
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 26.03.2011
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 04.04.2011 bis: 09.05.2011
- Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen, wurde in der Sitzung am 24.05.2011
Die Berücksichtigung der Einsender erfolgte am 25.05.2011
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 27.09.2011
Römerberg, den 04.10.2011
Scharfenberger
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.
Römerberg, den 04.10.2011
Scharfenberger
Bürgermeister
- Mit der ordnungsgemäßen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 09.10.2011 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Römerberg, den 04.10.2011
Scharfenberger
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.06.2004, 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 Wohnraum vom 22.04.1993
- LSBau: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011
- PlanVO: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.



BAU-:	Gemeinde Römerberg	PROJEKT:	0994	PLAN NR:	BP
PRÜFUNG:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	GEZ:	VI	MASSSTAB:	1:1000
PLAN:	„Sondergebiet Einzelhandel an der K25“, OT Berghausen	BEZ:	JS	DATUM:	27.09.2011
BAU-:		BEZ:	77/64	BAU-:	

