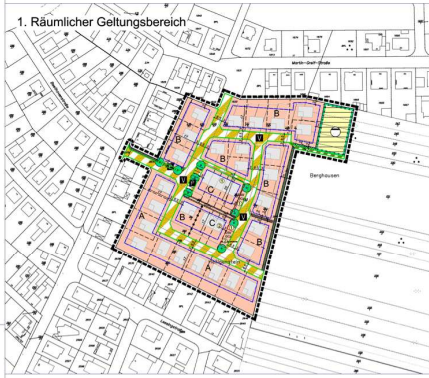
GEMEINDE RÖMERBERG BEBAUUNGSPLAN "W4 MITTELGEWANNE"

1. Räumlicher Geltungsbereich



ca.: M 1:2000

ERSATZMASSNAHME / EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE

2. Räumlicher Geltungsbereich
EM 1 Teilfläche Nord /
Untere Dammäcker
Anlage einer Obstwiese
1,0 ha

Flächenra der Nutzungsarkatione

Gebäude grundfläche	Grundfläche zulässige Höhe		Gebäudehöhe	Höhe
Grund-flächen-zahl	Geschoßflächenzahl		Grund-flächen-zahl	Geschoßflächenzahl
0,4	0,8		0,4	0,8
Bau-weise	Geschoßzahl Dach-neigung		Bau-weise	Geschoßzahl Dach-neigung
WA	II		WA	II
E+D	35°-50°		E+D	35°-50°
	FD / PD-TD gar nur ein			FD / PD-TD gar nur ein

A

WA	Höhen S.o. Einzel
0.4	0.8
E+D	II
FD / PD-TD gar nur ein	

B

WA	Höhen S.o. Einzel
0.4	0.8
E+D	II
FD / PD-TD gar nur ein	

C

WA	Höhen S.o. Einzel
0.4	0.8
E+D	II
FD / PD-TD gar nur ein	

LEGENDE

NIT DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 19 BauNVO) -Beispiel-

E+D — Geschoßflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO) -Beispiel-

Wmax= — Wandhöhe als Höchstmaß

GHmax= — Gebäudehöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)

a — nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11, BauGB)

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

P — Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz

F — Zweckbestimmung: öffentlicher Fussweg

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RECHWALTUNG UND VERSCHÖNERUNG VON MEERESGLASWASSER, SOWIE FÜR AGLASERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 UND 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen,

Zweckbestimmung: Abwasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

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

EM 1 — Ersatzmassnahme / externe Ausgleichsfläche

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN: (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFL 1000/01 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Textliche Festsetzungen)

L 1000/01 — Leitungsrecht (siehe Textliche Festsetzungen)

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RÄUMLICHE BEREICHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Stellplätze für Gemeinschaftsfahrzeuge / Gemeinschaftscarport mit Zuordnung zum jeweiligen Versorgungsbereich -Beispiel-

Zuordnung des Versorgungsbereichs von Gemeinschaftsanlagen -Beispiel-

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB)

zu pflanzender Baum

SONSTIGES

Abgrenzung des räumlichen Leitungsbereichs zgl Abs. 1 dieses

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 5 (9) BauGB)

max 45° — Dachneigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO) -Beispiel-

FD — Flachdach

PD-TD — Pultdach, Tonnendach mit Angabe der Dachneigung

gD — geneigtes Dach mit Angabe der Dachneigung.

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

vorgesehlagene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Bebauung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Oberkante Fertigpaßlatte/ der angrenzenden Erschließungsstraße und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Traufschneidende inkl. Attika).
Es gelten folgende max. zulässige Wandhöhen:
- In Gebiet mit Nutzungsschablone A: 5,0m.
- In Gebiet mit Nutzungsschablone B und C: 6,5 m.

Im Bereich von Zwerchhäusern darf die festgesetzte Wandhöhe um bis zu max. 2m überschritten werden.

2.2 Die Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Fertigpaßlatte/ der angrenzenden Erschließungsstraße und dem oberen Abschluss des Daches.
Es gelten folgende max. zulässige Gebäudehöhen:
- In Gebiet mit Nutzungsschablone A: 9,50m.
- In Gebiet mit Nutzungsschablone B: 10,50 m.
- In Gebiet mit Nutzungsschablone C: 11,20 m.

2.3 Im Rahmen der festgesetzten max. Gebäudehöhe sind bei Gebäuden mit Flachdächern oberhalb der festgesetzten Wandhöhe zusätzlich Staffelgeschosse zulässig. Soweit Staffelgeschosse zur Ausführung kommen, gilt abweichend von den vorstehenden Regelungen folgendes: Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Staffelgeschosse um max. 3,30 m überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Davon abweichend sind jedoch für Hauptgebäude nur Gebäudelängen nur bis max. 12 m zulässig. Für die Gebäudetiefe gilt ebenfalls ein Höchstmaß von 12 m.

4 Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen

4.1 Garagen sind - wenn in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt – innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den Flächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und seitlicher Grundstücksgrenze, max. jedoch bis zur rückwärtigen Baugrenze, bei Eckgrundstücken nur in einer seitlichen Abstandsfläche zu errichten. Zu Garagen im Sinne dieser Vorschrift zählen auch Carports.
Garagen und Carports sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
Nicht zulässig sind Stellplätze in den Grundstücksflächen hinter der rückwärtigen Baugrenze. Stellplätze sind auf Eckgrundstücken in zwei seitlichen Abständen flächen bis zur Tiefe der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

4.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in den rückseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von max. 30 m² umbauten Raumes je Baugrundstück zulässig. Die Stellung von jeweils einen Nebengebäude an der rückwärtigen unbrüder an einer seitlichen Grenze ist zulässig.

4.3 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit sie sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Doppelhaushälfte oder je Reihenhaus max. eine Wohneinheit zulässig.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche eines Baugrundstücks ist mindestens ein einheimisches Laubbaum 1. Ordnung oder 2. Ordnung der Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-18, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen, dauernhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Vegetationsauswahl siehe beigefügte Pflanzliste. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Baugenehmigt folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

6.2 Für Gehölzpflanzungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

6.3 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume gemäß begefügter Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.4 Innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche (Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung: Versickerung von Niederschlagswasser) ist die Anlage eines Beckens zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Die Mulde sind mit Oberboden anzudecken und durch eine Grün- Kräutersaat zu begrünen.

6.5 Ersatzmaßnahme im Geltungsbereich 2: Anlage einer Obstwiese
Die mit EM1 gekennzeichnete Fläche ist als extensive Obstwiese zu entwickeln: Pflanzung von Laubgehölzen altbewährter regionaltypischer Obstsorten als Hochstamm (Stammumfang mind. 10-12 cm). Pflanzdichte: 1 Baum auf 250 m². Die Fläche ist mit der Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Variante 1 (Grundmischung für Biotoptflächen mit ca. 8-10 g/m² mit mind. 20% Kräuteranteil anzusäen. Die Mahd der Fläche erfolgt einmal pro Jahr nicht vor Mitte Juni. Für die Obstbäume ist nach Bedarf ein Pflege- und Entwicklungsschnitt durchzuführen.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Planeintrag zugunsten der Eigentümer und sonstiger Nutzungsberechtigter (Mieter, Versorgungsträger etc.) zur Erschließung der angeschlossenen Hinterliegergrundstücke.

7.2 Leitungsrecht gemäß Planeintrag zugunsten der Verbandsgemeindewerke Römerberg zur Anlage und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen Abwasserleitung (Niederschlagswasser).

8 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung von erforderlichen Anschlüssen an das bestehende Straßenniveau und Stützbauwerke sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächte liegen, auf dem Baugrundstück zulässig. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke zur Herstellung von Straßenböschungen und Stützbauwerken ist zulässig.

9 Umsetzung und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffen wird die im 2. räumlichen Geltungsbereich festgesetzte Ersatzmaßnahme EM1 zugeordnet. Diese ist zu 71 % den Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen und zu 29 % den Eingriffen auf öffentlichen Flächen, jeweils als Sammel-Ausgleichsmaßnahme zusätzlich zu den auf den Baugrundstücken selbst getroffenen Festsetzungen zugeordnet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / GESTALTUNGSSATZUNG

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO)
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung gemäß § 88 LBauO ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „W4 Mittelgewanne".

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Je nach Gebäudetyp werden folgende Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen:

1.1.1 Einzelhäuser: Flachdach, Pultdach oder Tonnendach bis max. 22° Dachneigung oder geneigte Dächer mit max. 45° Dachneigung.

1.1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen: Flachdach, Pultdach oder Tonnendach mit zwingend 15° Dachneigung oder geneigte Dächer mit zwingend 35°. Abweichend von der o.a. zwingenden Festsetzung sind auch die unter Nr. 1.1.1 aufgeführten Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn die Gebäude gemeinsam einheitlich werden und die Dächer aller Gebäude die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

1.1.3 Garagen und Nebengebäude: Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 15°oder Dachform und –neigung wie beim Hauptgebäude.

1.2 Staffelgeschosse sind allseitig gegenüber den freien Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückzuversetzen

1.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind zwingend mit einer einheitlichen Dachform und –neigung auszuführen.

1.4 Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4, m betragen. Zwerchhäuser sind nur zulässig bei Ausbildung von Satteldächern. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 1/2 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") dürfen nur zu max. 50 % für die Anlage von Zugängen und Stellplätzen in Anspruch genommen werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

2.4 Stellplätze- bzw. Carport-Anlagen mit mehreren Stellplätzen/Carports sind in Bezug auf Bauart und Material einheitlich zu gestalten.

2.5 Die Baugrundstücke sind in ihrer Höhenlage an die Höhe der jeweiligen Erschließungsstraßen anzupassen. Abweichungen im Rahmen des zur Grundstücksentwässerung erforderlichen Gefälles sind zulässig.

3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Metallzäunen, Mauern aus Natursteln, Gabionen oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen. Straßenseitige Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern werden hierbei auf die Höhe von max. 1,0 m beschränkt. Für sonstige Einfriedungen gilt straßenseitig eine max. Höhe von 1,30 m.

4 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Standplätze für Mülltonnen und Mülbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

5 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Haus- oder Grundstückseingängen angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,5 m².

6. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

6.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück oder auf der gesondert festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen herzustellen sind.

6.2 Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

C) Regelungen nach Landeswassergesetz (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)

1. Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert bzw. zurückgehalten werden kann.

2. Sofern nach gesonderter Nachweis –aufgestellt durch einen Fachplaner - vorgelegt wird, müssen die Einrichtungen zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung eine spezifische Rückhaltekapazität von 3m³/100m² angeschlossene Fläche (Au) aufweisen und sind mittels Überlauf an das öffentliche Ableitungsnetz anzuschließen. Die Anlagen sind so auszulegen, dass ein Teilvolumen (50%) über einer Drosselleitung mit ca. 1l/s kleinlaufen kann und damit kurzfristig für die Aufnahme von Niederschlagswasser nachfolgender Regen wieder verfügbar ist. Die Anlagen können in offener oder geschlossener Bauweise unter Beachtung der Richtlinien und Regelwerke sowie Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Vorgaben hergestellt werden.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Die Gemeinde Römerberg behält sich die Abnahme der Einrichtungen vor.

D) Hinweise

- Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungsbauen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn und Abfauf der Einschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
  Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Neuverlegung der bestehenden 0,4-kV-Kabelleitung sowie einer bestehenden Telekommunikationslinie in den öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die Verlegung erfolgt in Abstimmung mit der Pfalzwerke AG und der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Kostenregelung für die Neuverlegung rühtet sich nach den bestehenden Verträgen.
- Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der vorhandene Oberboden getrennt vom Unterboden abzutragen und separiert zu zur Wiederverwendung zu sagern. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten. Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.
- Etwaerreiaaa oder Ablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen im 1. räumlichen Geltungsbereich liegen bei der Gemeinde Römerberg nicht vor. Sollten im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu verständigen, um das weitere diesbezügliche Vorgehen abzustimmen.
- Für Auffüllungen sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 28 (abrufbar unter www.mulv.rlp.de) hingewiesen.
- Bei Anpflanzungen und Grundstücksneuinfredigungen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Im Interesse eines möglichst ökologischen Bauens und im Interesse der Energieeinsparung wird die Inanspruchnahme einer baubegleitenden Fachberatung bezüglich Bauphysik, Bauökologie, Bau- und Dämmstoffen, Solarenergienutzung und Heizechnik empfohlen.

Denkmalschutz - Archäologische Denkmalpflege

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
  Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  Die ersten beiden Spiegelstriche entfinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
  Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologische Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
  Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

DIN-Normen und technische Regelwerke

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei der Gemeindeverwaltung Römerberg, Am Rathaus 4, 67354 Römerberg, OT Heiligenstein eingesehen werden.
- Die aufgeführten DIN-Normen sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

E) Artenlisten gemäß Fachbeitrag Naturschutz

Pflanzlisten (Artenlisten)

Artenliste A: Bäume

- Acer campestre — Feld-Ahorn
- Acer platanoides — Spitz-Ahorn
- Carpinus betulus — Säulen Hainbuche
- Sorbus aucuparia — Eberesche
- Sorbus domestica — Speierling
- Sorbus torminalis — Elsbeere

sowie Obstbäume

Artenliste B: Sträucher

- Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
- Corylus avellana — Hasel
- Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare — Liguster
- Lonicera xylosteum — Rote Heckenkirsche
- Rosa canina — Hundsrose

Ansaaten für Biotopflächen

Regelsaatgutmischung
RSM 8.1 Variante 1 Grundmischung für Biotopflächen mit ca. 8-10 g/m² mit mind 20% Kräuteranteil.

Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB und 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	09.11.2010 16.06.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 09.11.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB	10.11.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 15.05.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.05.2012
Ratsbeschluss über die Annahme des Bebauungsplanentwurfes und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und der Beteiligung der Nachbarn und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	27.03.2012
Amtsblatt-Einladung zum Erörterungstermin am 19.04.2012 im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	31.03.2012 und 14.04.2012
Erörterungstermin im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	19.04.2012
Anschreiben zur Beteiligung der Nachbarn und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Frist zur Stellungnahme bis: 11.05.2012	02.04.2012
Beschlussfassung im Rat über die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	28.08.2012 und 25.09.2012
Unterrichtung der Einwender über den Ratsbeschluss über die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	30.08.2012
Anschreiben zur Beteiligung der Nachbarn und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Frist zur Stellungnahme bis: 19.10.2012	11.09.2012
Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	25.08.2012
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	08.09.2012
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Von: Bis:	 17.09.2012 19.10.2012
Beschlussfassung über die Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	20.11.2012
Die Benachrichtigung der Einwender erfolgte am	22.11.2012
Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	20.11.2012
67354 Römerberg, den 22.11.2012	
Gemeindeverwaltung Manfred Scharfenberger Bürgermeister	
Der Bebauungsplan wird hiermit **ausgefertigt** und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.	22.11.2012
67354 Römerberg, den 22.11.2012	
Manfred Scharfenberger Bürgermeister	
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.	15.12.2012
67354 Römerberg, den 17.12.2012	
Manfred Scharfenberger Bürgermeister	

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

2. Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

3. Verordnung Über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie Über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Anlage zur PlanzV 90 (siehe Anlagenband zu BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991).

4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31 Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 10 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).

10. Landeswaldnutzungsgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).

11. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).

12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2010 (GVBl. S. 301).

13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

DIN-Normen und sonstige Regelwerke:

- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
- DIN 1998 „Einrieaaserungsanlagen für Gebäude und Grundstücke"
- ATV Arbeitblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

GEME