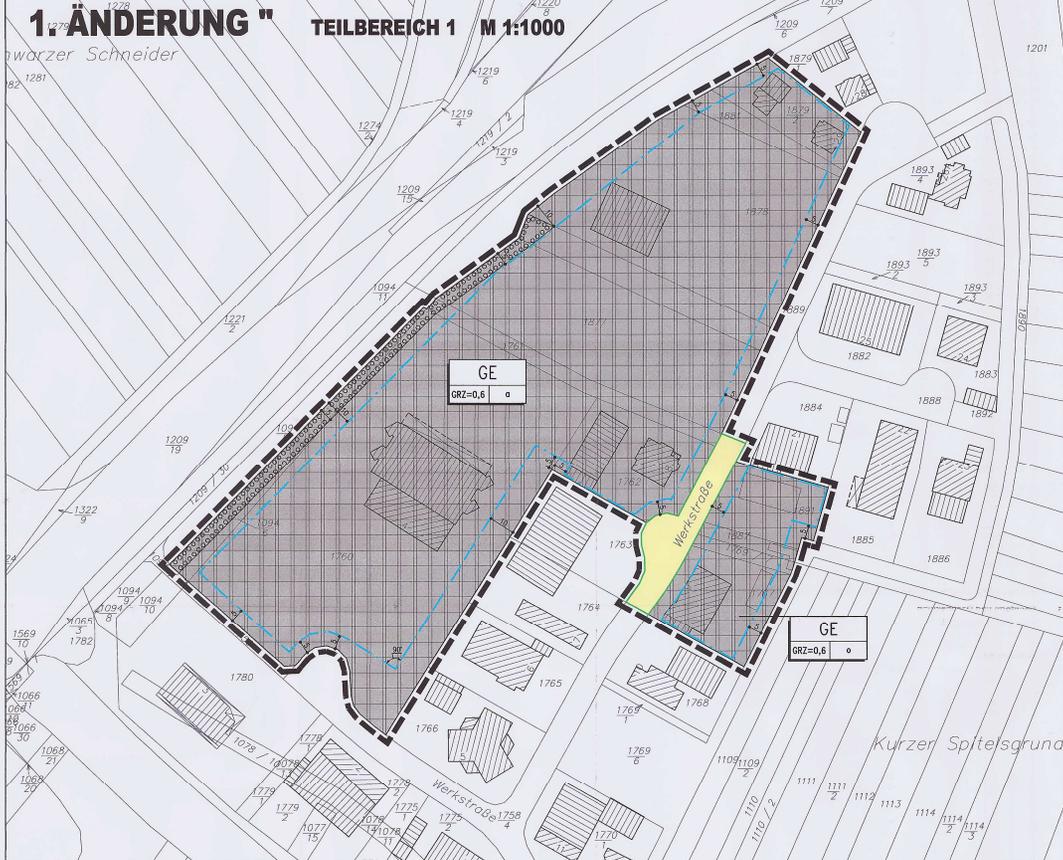


GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN "ÄUSSERE UNTERE MÜHLWEG GEWANNE SOWIE KRUMME GEWANN UND SPITEL SECHS MORGEN - 1.ÄNDERUNG" TEILBEREICH 1 M 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden planungsrechtlichen und baurechtlichen Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen der Urfülle vollständig und sind daher abschließend gültig.

- A. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB)
 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 1.1 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial und gesundheitliche Zwecke
 - Schulen- und Spesservereinigungen
 - Vergnügungsgestalten
 - Einzelhandelsbetriebe
 - 1.2 Je Gewerbegrundstück sind maximal zwei Wohnungen für betrieblich wichtige Personen im Sinne des § 8 Bauzonenverordnung in der Betriebs- oder Verwaltungsgestaltung oder in einem gesondertem Wohnhaus zulässig. Die Wohnung muss dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
 - 1.3 Wohngebäude dürfen nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude erstellt werden
 - 1.4 Westlich der Werkstraße dürfen Wohnungen nur in einem Abstand von maximal 30 m zur Straßengrenzlinie der Werkstraße errichtet werden.
 - 2.1 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der verlängerten Gebäudesseite mit der Oberkante Dachtrauf, darf folgende Maße nicht überschreiten.

 - bei Büro- und Wohngebäuden: 7,00 m
 - bei Betriebs-/Werkgebäuden/Hallen: 10,00 m
 - bei sonstigen baulichen Anlagen, z.B. Silos, Schornsteine, Masten u.ä.: 15,00 m
 - 3.1. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 80 m, definiert.
 - 4.2. **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 Unterraum ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Mindestbaumbestand 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 15 % der Baugrundstückfläche sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu begrünen oder als Rasenflächen anzulegen. Je 200 m² Mindestbegrünungsfläche ist mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbau in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) zu pflanzen.
 - 5.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit standortgerechten und heimischen Sträuchern (2 x verpflanzt, Höhe 1,00 bis 1,50 m) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Weiterhin ist in einem Abstand von im Mittel 5 m je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbau in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf die Mindestbegrünung gemäß Absatz 1 anzurechnen.
 - 5.3 Je 6 Stellplätze ist mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbau in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 14-16 cm) im Bereich der Stellplätze oder unmittelbar daran angrenzend zu pflanzen.
 - 5.4 Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m fenster- und löcherfrei sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufende Fassade zu begrünen. Anstelle einer Fassadenbegrünung ist auch eine Gehölzbepflanzung eines drei Meter breiten Streifens vor der Fassade zulässig.
 - 5.5 Vorhandene Bäume und Gehölze sind auf die Pflanzverpflichtung anzurechnen.

BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Dachform und Dachneigung**
 - Büro- und Wohngebäude: Flachdach, Satteldach bis 25° oder Dachsonderformen
 - Sonstige Gebäude: Flachdach, Satteldach bis 25° oder Dachsonderformen
2. **Einfriedigungen**
 - 2.1 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2 m über Oberkante angrenzendem Gelände nicht überschreiten. Zulässig sind nur
 - Offene Konstruktionen aus Metall oder Draht in Verbindung mit einer Bepflanzung
 - Begrünte Mauern
 - Bepflanzungen
 - 2.2 Die Einfriedigungen sind in einem Mindestabstand von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten. Der Abstand zwischen straßenseitiger Grenze und Einfriedung ist gärtnerisch zu gestalten.
3. **Werbeanlagen**
 - 3.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie sind in einem Mindestabstand von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.
 - 3.2 Werbeflächen über 10 m² und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig
 - 3.3 Soweit eine Beleuchtung der Werbeanlagen erfolgt, sind als Leuchtmittel Natriumdampfdrucklampen zu verwenden.

C. HINWEISE

Werbeanlagen
 Innerhalb der Bauverbotszone von 20 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 9, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.
 Innerhalb der Baubeschränkungszone von 20 - 40 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 6, bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.
 Beleuchtungsanlagen, die eine Blendgefahr für die Verkehrsteilnehmer darstellen, dürfen nicht errichtet werden.

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) vorzunehmen.

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.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwendet werden:

- Bäume:**
- | | |
|---|---------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Heibuche | Carpinus betulus |
| Sileneiche | Quercus robur |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Wieselerleiche | Ilex coriata |
| Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuss) | |

Sträucher:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Hartrieel | Cornus sanguinea |
| Hazel | Corylus avellana |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2008
 BauNVO: Bauzonenverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993
 LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.02.2005
 PlanZVO: Planzonenverordnung vom 18.12.1990

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | 26.02.2008 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 01.03.2008 |
| 3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: bis: | 27.02.2008
11.04.2008 |
| 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB | 26.02.2008 |
| 5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 01.03.2008 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: bis: | 10.03.2008
11.04.2008 |
| 7. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB | 16.12.2008 |
| 8. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 10.01.2009 |
| 9. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: bis: | 19.01.2009
20.02.2009 |
| 10. Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die erneute Offenlage mit Schreiben von: bis: | 17.12.2008 |
| 11. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst: | 31.03.2009 |
| 12. Benachrichtigung der Einsender erfolgte am: | 01.04.2009 |
| 13. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben: | 31.03.2009 |

Römerberg, den 06.04.2009

 Scharfenberger Bürgermeister

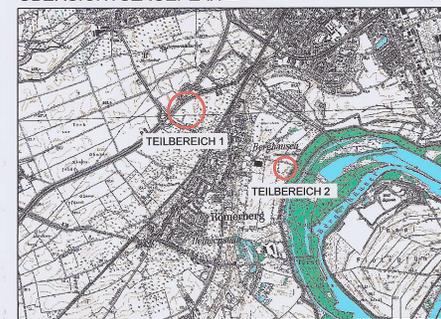
Römerberg, den 06.04.2009

 Scharfenberger Bürgermeister

Römerberg, den 06.04.2009

 Scharfenberger Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



LEGENDE

- A. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 (1-7) BauGB)

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

 -  Gewerbegebiet
1. **Bauweise**, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 -  Baugrenze
 - GRZ Grundflächenzahl, maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
 -  abweichende Bauweise
 -  offene Bauweise
2. **Verkehrsrflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
 -  Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
3. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25 BauGB)
 -  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)
 -  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- C. **Sonstige Festsetzungen**
 5. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 (7) BauGB)
 -  Bebauungspengrenze (Änderungsbereich)
 -  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- D. **Hinweise**
 -  Gebäude vorhanden
 -  Flurstücksgrenze vorhanden
 -  Flurstücksnummer vorhanden
 -  Maßangabe in Meter

TEILBEREICH 2 M. 1:5000

