

# 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

o abweichende Bauweise

o offene Bauweise

### 2. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

### 3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 i.V.m. § 1a 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)



Bebauungsplangrenze (Änderungsbereich)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

## D. Hinweise



Gebäude vorhanden



Flurstücksgrenze vorhanden

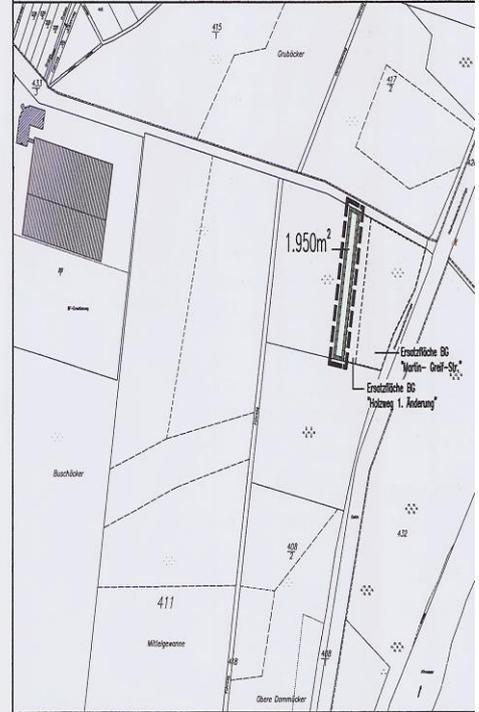
1760

Flurstücksnummer vorhanden



Maßangabe in Meter

## TEILBEREICH 2 M. 1:5000



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden planungsrechtlichen und baurechtsrechtlichen Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen der Urpläne 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
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Vergnügungsstätten
  - Einzelhandelsbetriebe
- 1.2 Je Gewerbegrundstück sind maximal zwei Wohnungen für betriebswichtige Personen im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung in den Betriebs- oder Verwaltungsgebäuden oder in einem gesonderten Wohnhaus zulässig. Die Wohnnutzung 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 Straßenbegrenzungslinie 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 Gebäudefassade mit der Oberkante Dachhaut, 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 in einem Abstand von 150 m zu den Oberkanten aller Obstbaumhochstämme alter Sorten (je 150 m<sup>2</sup> 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 15 % der Baugrundstücksfläche sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu begrünen oder als Rasenflächen anzulegen. Je 200 m<sup>2</sup> Mindestbegrünungsfläche ist mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum 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 8 m je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum 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 Laubbaum 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 türlos 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.

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

### 1. Dachform und Dachneigung

Büro- und Wohngebäude: Flachdach, Satteldach bis 35° oder Dachsonderformen  
Sonstige Gebäude: Flachdach, Satteldach bis 25° oder Dachsonderformen

### 2. Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen 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 Einfriedungen 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 m<sup>2</sup> und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig
- 3.3 Soweit eine Beleuchtung der Werbeanlagen erfolgt, sind als Leuchtmittel Natriumdampfniederdrucklampen 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 Landesbetriebs 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) vorzusehen.

### 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 anzuzugehen.

### 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	Ilia 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

## RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006
- 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. April 1993
- LBauO:** Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005
- PlanzVO:** Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

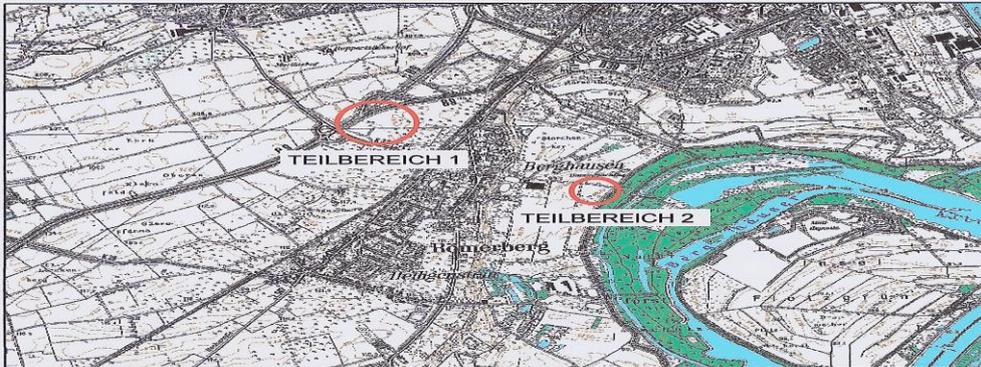
## VERFAHRENSVERMERKE

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: 27.02.2008  
bis: 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: 10.03.2008  
bis: 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: 19.01.2009  
bis: 20.02.2009
10. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über die erneute Offenlage mit Schreiben vom: 17.12.2008
11. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 31.03.2009  
Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 01.04.2009
12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 31.03.2009  
Römerberg, den 06.04.2009  
  
Scharfenberger  
Bürgermeister
13. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. 31.03.2009  
Römerberg, den 06.04.2009  
  
Scharfenberger  
Bürgermeister
14. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft. 11.04.2009  
Römerberg, den 06.04.2009  
  
Scharfenberger  
Bürgermeister



## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.



1 Ausfertigung



 <p><b>PISKE</b> PLANUNGSBÜRO</p> <p>STADT- UND LÄNDLICHE PLANUNG VERKEHRSPLANUNG LÄNDLICHE PLANUNG LÄNDLICHE PLANUNG LÄNDLICHE PLANUNG LÄNDLICHE PLANUNG LÄNDLICHE PLANUNG LÄNDLICHE PLANUNG</p>	BAUH.	<b>Gemeinde Römerberg</b>	PROJ.NR.	0808	PLAN.NR.	<b>BP</b>
	PROJEKT	<b>Bebauungsplan "Äussere untere Mühlweg Gewanne sowie Krumme Gewann und Spittel Sechs Morgen - 1. Änderung"</b>	BEARB.	Vi	GEZ.	JS
	PLAN	<b>Bebauungsplan</b>	BLGR.	81/60	DATUM	31.03.09
			MASSSTB	1:1000		