

GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN "ÄUSSERE UNTERE MÜHLWEG GEWANNE SOWIE KRUMME GEWANN UND SPITEL SECHS MORGEN - 2.ÄNDERUNG"

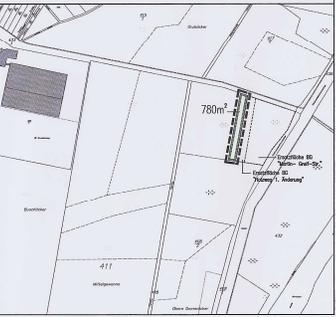
TEILBEREICH 1 M 1:1000



LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)**
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - 2. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - 3. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - 4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)
 - 5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 i.V.m. § 1a BauGB)
- B. Bauweise**
- 1. Bauweise
 - 2. Verkehrsflächen
 - 3. Grünflächen
 - 4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
 - 5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- C. Sonstige Festsetzungen**
- 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - 7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - 9. Baugrenze
 - 10. GRZ
 - 11. abweichende Bauweise
 - 12. offene Bauweise
 - 13. Verkehrsflächen
 - 14. Grünflächen
 - 15. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
 - 16. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- D. Hinweise**
- 1. Gebäude vorhanden
 - 2. Flurstücksgrenze vorhanden
 - 3. Flurstücknummer vorhanden
 - 4. Maßangabe in Meter

TEILBEREICH 2 M. 1:5000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Im Gewerbegebiet sind zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial und gesundheitliche Zwecke
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Vergnügungsbetriebe
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Je Gewerbestück sind maximal zwei Wohnungen für betriebswichtige Personen im Sinne des § 8 BauNutzungsverordnung in den Betriebs- oder Verwaltungsgebäuden oder in einem gesonderten Wohnhaus zulässig. Die Wohnung muss dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sein.
 - Wohngebäude dürfen nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude erstellt werden
 - Wesslich der Werkstraße dürfen Wohnungen nur in einem Abstand von maximal 30 m zur Straßenbegrenzungslinie der Werkstraße errichtet werden.
 - 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: 10,00 m
 - bei sonstigen baulichen Anlagen, z.B. Silos, Schornsteine, Masten u.ä.: 15,00 m
 - 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.
 - 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 Oberbaumhochstamm aller Sorten (ca. 150 m² ein Oberbaum) zu bepflanzen. Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesentfläche mit einem Mindestkräuterteil von 20 % anzulegen.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
 - 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, hochstammiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) zu pflanzen.
 - 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, hochstammiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf die Mindestbegrünung gemäß Absatz 1 anzurechnen.
 - Je 6 Stellplätze ist mindestens je ein einheimischer, hochstammiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 14-16 cm) im Bereich der Stellplätze oder unmittelbar daran angrenzend zu pflanzen.
 - 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.
 - Vorhandene Bäume und Gehölze sind auf die Pflanzverpflichtung anzurechnen.

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

- Dachform und Dachneigung

Büro- und Wohngebäude: Flachdach, Satteldach bis 35° oder Dachsonderformen
 Sonstige Gebäude: Flachdach, Satteldach bis 25° oder Dachsonderformen
- Einfriedrungen
 - Einfriedrungen 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
 - Die Einfriedrungen sind in einem Mindestabstand von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten. Der Abstand zwischen straßenreifer Grenze und Einfriedung ist gärtnerisch zu gestalten.
- Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie sind in einem Mindestabstand von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.
 - Werbeflächen über 10 m² und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig
 - Soweit eine Beleuchtung der Werbeanlagen erfolgt, sind als Leuchtmittel Natriumdampf Niederdrucklampen zu verwenden.

C. HINWEISE

- Wasserversickerung**
 Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen bzw. auf den öffentlichen Grünflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.
- Werbeanlagen**
 Innerhalb der Bauverbotszone von 20 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 9, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.
 Innerhalb der Bauverbotszone von 20 - 40 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 6, bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilfunk 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 Versorgungsleitungen (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 anzugehen.
- 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 |
| Weinreife | Vitis cordata |
| Oberbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuss) | |
- Sträucher:**
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Hartnigell | Cornus sanguinea |
| Hassel | Corylus avellana |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hundrose | Rosa canina |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

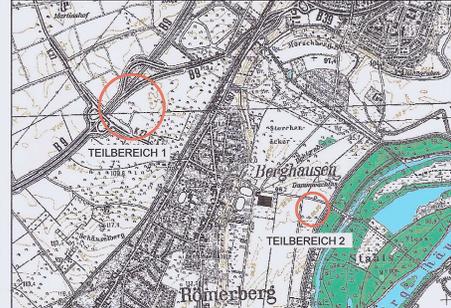
RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2009
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen 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

- Aufstellungsbeschluss gem § 2 (1) BauGB 06.10.2009
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem § 2 (1) BauGB 10.10.2009
 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 (2) BauGB von: 09.10.2009 bis: 20.11.2009
 - Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem § 3 (2) BauGB 06.10.2009
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem § 3 (2) BauGB 10.10.2009
 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem § 3 (2) BauGB von: 19.10.2009 bis: 20.11.2009
 - Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst 08.12.2009
 - Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 11.12.2009
 - Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem § 10 BauGB 08.12.2009
- Römerberg, den 14.12.2009
- Scharfenberger
Bürgermeister
- Römerberg, den 14.12.2009
- Scharfenberger
Bürgermeister
- Mit der Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 19.12.2009 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Römerberg, den 21.12.2009
- Scharfenberger
Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PROJEKT	Bauh.	Gemeinde Römerberg	PROJ.NR.	0808	PLAN.NR.	BP
	Bearb.	vi				
PLAN	Grz.	JS	MAßSTAB	1:1000	DATUM	08.12.2009
	Bilgr.	81/60				
Bauh.	Bebauungsplan					