

GEMEINDE RÖMERBERG

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

BEGRÜNDUNG

DEZEMBER 2009

DIPL.-ING. ACHIM H. PISKE
DIPL.-ING. LARS PISKE
DIPL.-KFM. SVEN PISKE

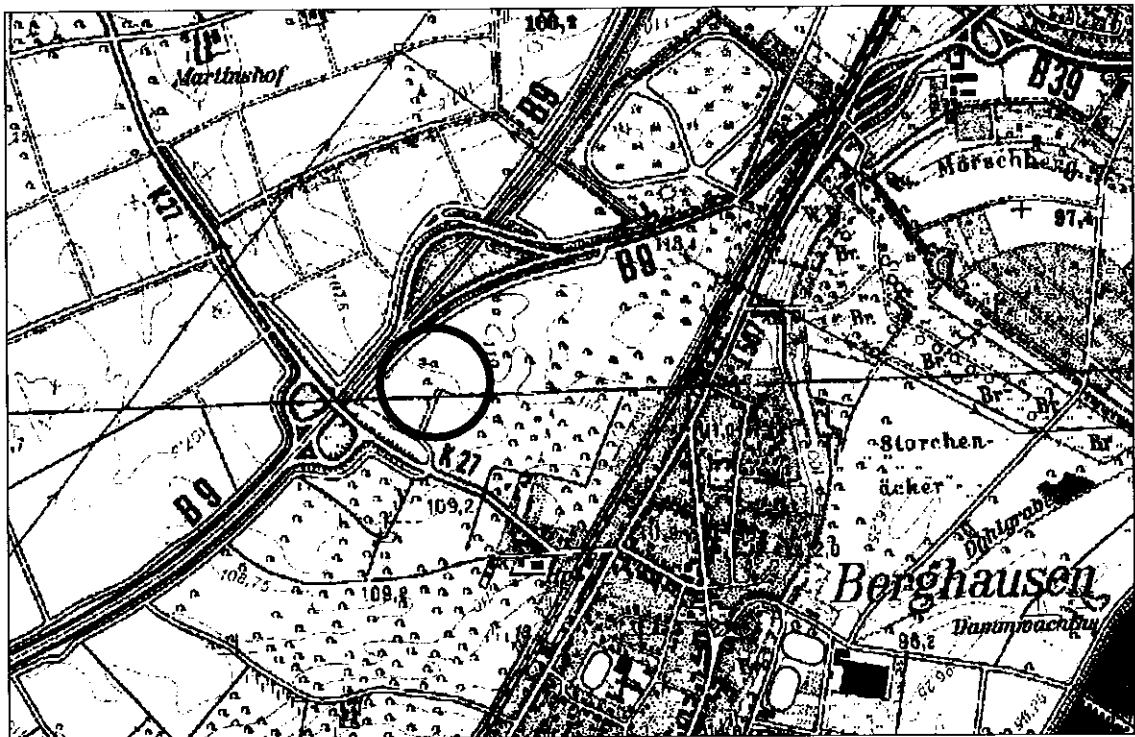
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	5
4. Übergeordnete Planungen	5
5. Planung	5
5.1 Festsetzung öffentlicher Grünflächen	5
5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft	6
5.3 Sonstige Festsetzungen	6
5.4 Hinweise	6
6. Bodenordnung	7

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des Gewerbegebietes der Gemeinde Römerberg anschließend an die B 9 (Teilbereich 1) sowie eine externe Ausgleichsfläche in der Rheinniederung (Teilbereich 2).

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von rund 3,4 ha.



Lage im Raum (Teilbereich 1)

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 1 wird begrenzt

- im Norden
durch die südliche Grenze der Flurstücke 1879/1, 1889 und 1884
- im Westen
durch die östliche Grenze der Flurstücke 1094/5 und 1881
- im Süden
durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1759, 1758/4, 1763 und 1768
sowie durch eine Verbindungslinie zwischen der südöstlichen Ecke des
Flurstücks 1763 und der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 1768 über die
Werkstraße, Flurstück 1758/4.

- im Osten
durch die westliche Grenze der Flurstücke 1766, 1765, 1764, 1763, 1769/6, 1892, 1885, 1884 und 1889.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 2 wird begrenzt

- im Norden: durch den Wirtschaftsweg, Flurstück 433/3
- im Süden: durch eine Linie ca. 130 m südlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 408/2
- im Osten: durch eine Linie, die im Norden ca. 99 m und im Süden ca. 54 m westlich der östlichen Grenze des Flurstücks 408/2 verläuft.
- im Westen: durch eine Linie, die 6 m westlich der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Teilbereich 1: 1094/6, 1758/4 (Werkstraße, teilweise), 1760, 1761, 1762, 1767, 1769/7, 1877, 1878, 1879/2, 1881 (teilweise), 1887 sowie 1891.

Teilbereich 2: 408/2 (teilweise)

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Durch die Änderung 2 des Bebauungsplanes Bebauungsplan „Äußere Untere Mühlweg Gewanne sowie Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen“ wird die Änderung 1 vollständig ersetzt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Gemeinde Römerberg hat im Juli 2009 den Bebauungsplan „Äußere Untere Mühlweg Gewanne sowie Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen-1.Änderung“ als teilweise Überlagerung der Bebauungspläne „Äußere Untere Mühlweg Gewanne“ sowie „Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen“ aufgestellt. Ziel dieses Bebauungsplans war unter anderem eine Umnutzung der funktionslos gewordenen Grünstreifen in Gewerbegebietsflächen.

Eine Umnutzung der Flächen von Grünflächen in Gewerbeflächen, wie sie im Bebauungsplan „Äußere Untere Mühlweg Gewanne sowie Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen – 1. Änderung“ vorgesehen war, ist aufgrund der bestehenden Funktion dieser Flächen als Versickerungsflächen bzw. Flächen zur Ableitung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Im Bereich der angrenzenden privaten Baugrundstücke werden die überbaubaren Grundstücksflächen auf den gemäß Landesbauordnung einzuhaltenden Mindestabstand von 3 m geändert. Nachteilige Auswirkungen auf die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke entstehen somit nicht.

Nur im Bereich des gemeindeeigenen Flurstücks 1877 wird ein Mindestabstand von 5 m (analog zu den Regelungen zum Mindeststraßenabstand) vorgegeben.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Rückänderung von gewerblichen Bauflächen in öffentliche Grünflächen mit Ausgleichsfunktion auf einer Fläche von 1.460 m². Dementsprechend reduziert sich bei einer GRZ von 0,6 (mit Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen etc. gemäß § 19 BauNVO auf 0,8) die zulässige Versiegelung um 1.170 m².

Die im Bebauungsplan „Äußere Untere Mühlweggewanne sowie Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen – 1. Änderung“ vorgesehene Ausgleichsfläche auf dem in der Rheinniederung gelegenen Flurstück Plan-Nr. 408/2, Gewanne Obere Dammäcker, Ortsteil Berghausen, wird daher von 1.950 m² auf 780 m² reduziert.

5.3 Sonstige Festsetzungen

Ein Änderungsbedarf an sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht nicht. Sie werden daher unverändert aus der bisherigen Fassung übernommen.

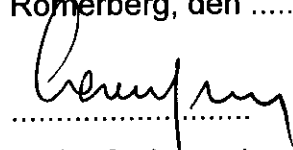
5.4 Hinweise

Der im ursprünglichen Bebauungsplan „Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen“ enthaltene Hinweis, dass die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen bzw. auf den öffentlichen Grünflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden sollen, wird wieder aufgenommen.

6. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Römerberg, den 14. Dez. 2009



(Scharfenberger)
Bürgermeister

