

GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN „ÄUSSERE UNTERE MÜHLWEG GEWANNE SOWIE KRUMME GEWANN UND SPITEL SECHS MORGEN - 3. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

MAI 2011

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

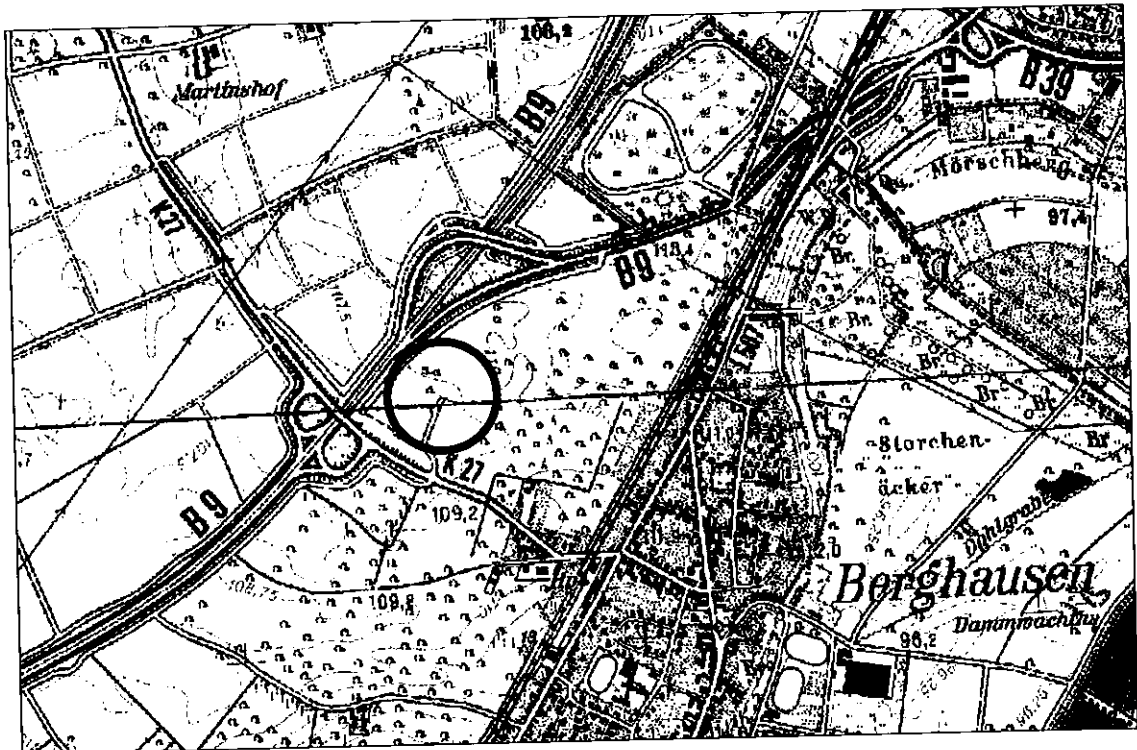
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	4
4. Übergeordnete Planungen	4
4.1 Regionaler Raumordnungsplan	4
4.2 Flächennutzungsplan	4
5. Bisheriges Baurecht	5
6. Planung	7
6.1 Verkehrserschließung	7
6.2 Art der baulichen Nutzung	7
6.3 Maß der baulichen Nutzung	7
6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
6.6 Eingriffe in Natur und Landschaft	8
7. Bodenordnung	8

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des Gewerbegebietes der Gemeinde Römerberg anschließend an die B 9.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von rund 0,5 ha.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden
durch die südliche Grenze des Flurstücks 1881 bzw. den künftigen Ausrundungsradius zwischen der nördlichen Grenze des Flurstücks 1877 und der Fahrbahn Werkstraße
- im Westen
durch die östliche Grenze der Flurstücke 1094/5 und 1881
- im Süden
durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1760 und 1762
- im Osten
durch die Werkstraße

gewerbliche Baufläche dargestellt.

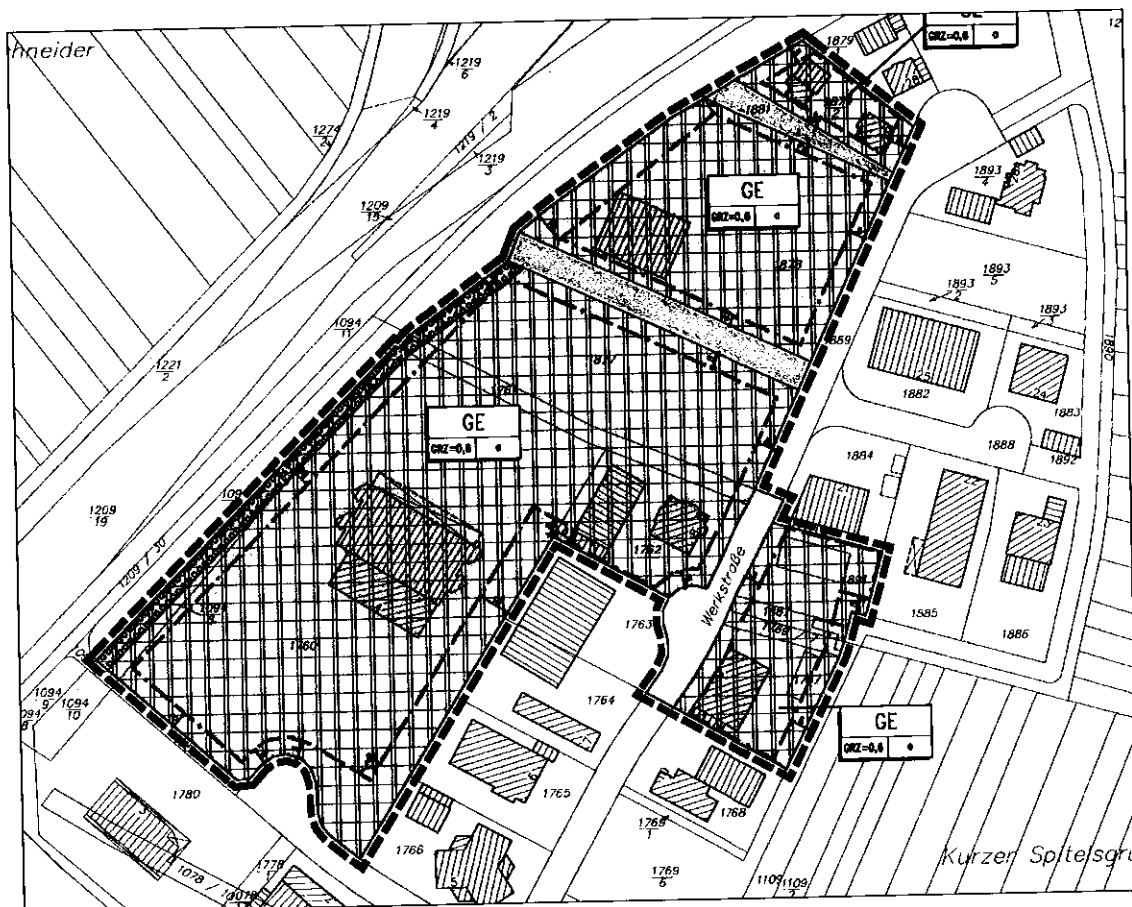
Die Änderung des Bebauungsplans kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Äußere Untere Mühlweg Gewanne sowie Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen - 2. Änderung“ aus dem Jahr 2010.

Für das Planungsgebiet ergeben sich folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet festgesetzt.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Einzelhandelbetriebe sind ausgeschlossen.
- Wohnungen sind im Rahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig, aber begrenzt auf zwei Wohnungen je Gewerbegrundstück und nur bis zu einem Abstand von 30 m zur Werkstraße
- Die Grundflächenzahl beträgt 0,6.
- Die zulässigen Gebäudehöhen betragen bei Büro- und Wohngebäuden 7,00 m, bei Betriebs-/Werkgebäuden/Hallen 10,00 m sowie bei sonstigen baulichen Anlagen, z.B. Silos, Schornsteine, Masten u.ä. 15,00 m.
- Die Bauweise ist als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf maximal 80 m, festgesetzt.
- Im Randbereich zur B 9 ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.



Bebauungsplan „Äußere Untere Mühlweg Gewanne sowie Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen - 2. Änderung“

6.6 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 ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen

	Bisheriger Bebauungsplan	Künftiger Bebauungsplan
Öffentliche Verkehrsfläche	0 m ²	780 m ²
Gebäude (GRZ = 0,6)	2.920 m ²	2.450 m ²
Nebenanlagen, Stellplätze etc. (Differenz zu Gesamt-GRZ von 0,8 gemäß § 19 BauNVO)	975 m ²	820 m ²
Private Ziergrünflächen	975 m ²	820 m ²
Summe	4.870 m ²	4.870 m ²

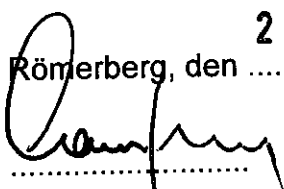
Rechnerisch ergibt sich damit, dass durch die Bebauungsplanänderung eine zusätzliche Versiegelung von 155 m² zulässig wird. Diese rechnerische Mehrversiegelung führt zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, so dass diese Eingriffe in Natur und Landschaft hingenommen werden können.

Da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgt, wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich dieser Mehrversiegelung erforderlich.

Die Festsetzungen zu den Begrünungen auf den privaten Grundstücken bleiben unverändert.

7. Bodenordnung

Die Grundstücksneuordnung erfolgt unmittelbar durch die Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB werden nicht erforderlich.

25. Mai 2011
 Römerberg, den

 (Scharfenberger)
 Bürgermeister

