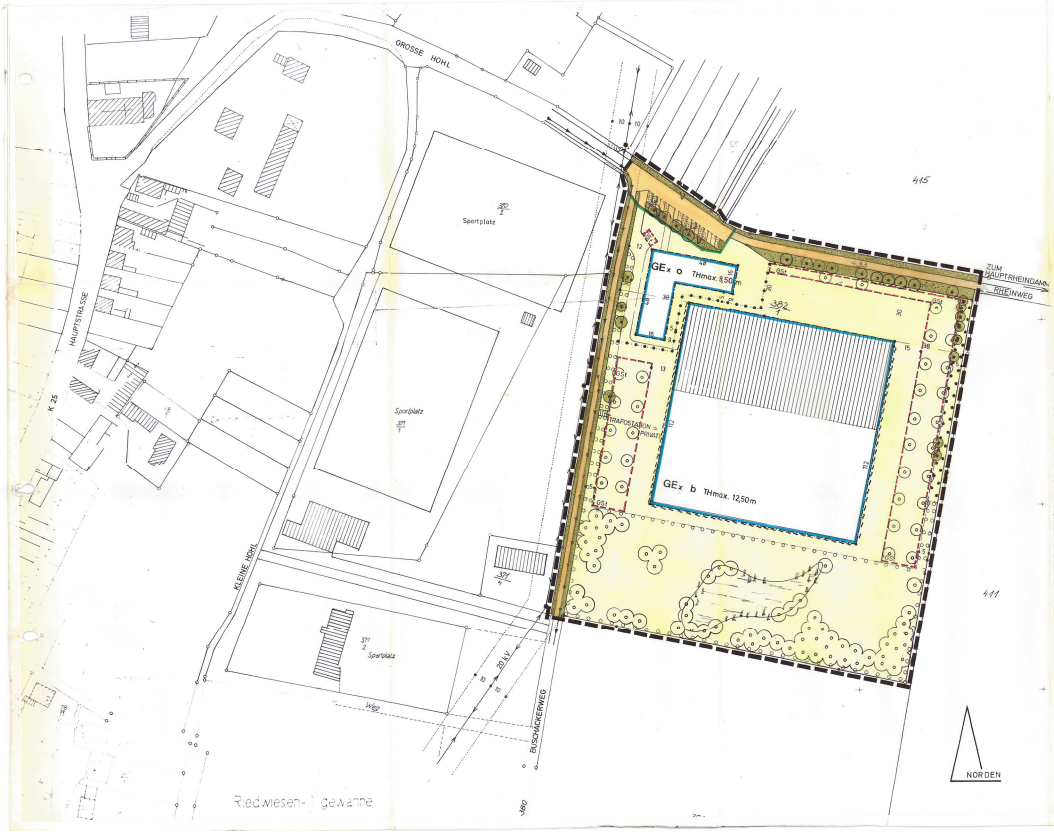

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden / Gebäude geplant
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Wirtschafsweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche
- GSt — Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- V — Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Öffentliche Grünfläche
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 4.3.1
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 4.3.2
- Vorhandene, zu erhaltende Bäume gem. Textziff. A 4.1 u.4.3
- Zu pflanzende Bäume gem. Textziff. A 4.1 u.4.3
- Feuchtgebiet gem. Textziff. A 4.2
- Rankbegrünung
- Elt-Freileitung mit Masten und Schutzzone
- Hauptabwasserleitung
- GEx — Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. Textziff. A 1.

z.B. TH max. 8,50 m — Traufhöhe über OK Rheinweg
max. = maximale Höhe

o — Offene Bauweise
b — Besondere Bauweise gemäß Textziff. A 3.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 - 7 BauGB- 1986
B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO - 1991.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Im Gewerbegebiet wird die bauliche Nutzung eingeschränkt.

Allgemein zulässig sind nur:

1.1. Lagerhäuser und Lagerplätze (§ 8 Abs.2, Ziff.1, 2, Halbsatz BauNVO);

1.2 Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude im Nutzungszusammenhang mit Textziff.1.1;

1.3 Max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Mit dem Bau von Wohnungen darf erst nach Fertigstellung der Gewerbebauten begonnen werden.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt.

2.2 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

bei Büro- und Wohngebäuden	max. 8,5 m
bei Betriebs-/Werksgebäuden/Hallen	max. 12,5 m

2.3 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen können wie folgt überschritten werden:

- an der nördlichen Baugrenze um max. 4,0 m für Rampen und Vordächer;
- an jeder Gebäudeseite für max. 5 gebäudehohe Feuertreppen u.ä. mit einer max. Tiefe von 3,50 m und einer max. Länge von 6,0 m.

A 3. Besondere Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude mit Längen von mehr als 50 m bis max. 115 m zulässig.

A 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.15, 20 u.25 a+b BauGB i.V. mit § 17 Abs.1 Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 27.3.1987)

4.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Im Zuge der öffentlichen Wege (Buschäckerweg, Rheinweg) werden Grünflächen als Verkehrsgrünflächen gem. Planzeichnung festgesetzt. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten; Ausfälle sind durch geeignete Gehölze zu ersetzen.

Im Zuge der Schutzleitung der 20 kV-Leitung werden Wiesenflächen festgesetzt.

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Gem. Planzeichnung wird im südlichen Freigelände ein Feuchtgebiet festgesetzt. Die Anlage ist gärtnerisch als naturnaher Teich mit standorttypischen Vegetationsprofilen zu gestalten (Vegetationsauswahl gemäß Ziff. A 4.4).

4.3 Pflanzbindungen und -pflichten (§ 9 Abs.1 Nr.25 a+b BauGB)

4.3.1 Die vorhandenen Gehölzbestände im Grenzbereich des Grundstückes sind zu erhalten; die Pappelexemplare sind ggf. durch geeignete Neupflanzungen von Hartholzarten zu ersetzen.

4.3.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist gemäß Planzeichnung mit Bäumen und Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen. Die Fläche ist als Wildwiese auszubilden.

4.4 Vegetationsauswahl

Zur Auswahl für die Strauchgehölze kommen ausschließlich einheimische Arten:

Hartriegel	Holzapfel	Salweide
Hasel	Feldahorn	Silberweide
Pfaffenhütchen	Wildbirne	Bruchweide
Liguster	Traubenkirsche	Wolliger Schneeball
Heckenkirsche	Hundsrose	Wasserschneeball

Qualitäts- und Größenbindung: 2 x verpflanzte Sträucher 60-100 cm; Heister 125/150 cm. Sorten und Exoten sind nicht zulässig.

Zur Auswahl für die Baumpflanzungen kommen:

Spitzahorn	Hainbuche	Stieleiche
Bergahorn	Esche	Winterlinde
Schwarzerle	Vogelkirsche	Sommerlinde
		Ulme

Qualitäts- und Größenbindung: 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang (StU) von mind. 10-12 cm.

Zur Fassadenbegrünung kommen folgende Arten zur Auswahl:

Süd- bis südwestexponiert:	Wilder Wein
ostexponiert :	Efeu

Für die Vegetationsabfolge im Bereich des Retentionsbeckens ist eine planerische Detaillösung mit dem Bauantrag vorzulegen. Für die Gehölze sind schmalblättrige Strauch- und Baumweiden, Erlen, Ulmen und Eichen möglich; der Staudengürtel beinhaltet Arten wie:

Schilf	Froschlöffel	Pfeilkraut
Rohrkolben	Schwanenblume	Seggen
		Binsen

B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 5. Dächer (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Dachform und Dachneigung : Flachdach oder flachgeneigtes Dach 0 - 15°

B 6. Gestaltung der Fassaden (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Die Fassaden sind in gedeckten erdfarbenen Tönen zu halten. Auf die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung (Ziff. B 7.5) wird verwiesen.

B 7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

7.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

7.2 Die Feuerwehrwege sind für Niederschlagswasser durchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen anzulegen.

7.3 Die Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht zu befestigen. Es ist eine geeignete Vegetationsschicht einzusäen (Schotterrasen, Rasengittersteine ...).

7.4 Die Pkw-Stellplätze sind mit geeigneten Hartholzbaumarten zu bepflanzen. Rechnerisch sind im Gesamtstellplatzbereich ein Baum 1. Ordnung auf 3 Stellplätze zu pflanzen (Vegetationsauswahl gem. Ziff. A 4.4).

7.5 Die Fassaden des (alten und neuen) Hallengebäudes sind an den im Plan dargestellten Seiten zu ca. 70 % mit rankenden und/oder kletternden Pflanzen zu begrünen. Sofern zur Gebäudegliederung dreidimensionale Rankgerüste gewählt werden, kann die Längenabwicklung der Gerüste, ggf. auch die Biomasse auf den geforderten Begrünungsgrad angerechnet werden. Das gilt auch für Baum- und Heisterpflanzungen in dem Pflanzstreifen zwischen der Halle und der Feuerwehrumfahrt.

Die Vegetationsauswahl erfolgt gemäß Textziff. A 4.

B 8. Einfriedungen (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die Höhe der Einfriedungen darf allseitig das Maß von 2,2 m, gemessen ab OK angrenzenden Weg, nicht überschreiten. Zulässig sind lediglich offene Konstruktionen aus Metall oder Draht oder Bepflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht. Die Einfriedungen sind in die rahmenden Gehölzpflanzungen zu integrieren.

B 9. Werbeanlagen (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

9.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet.

9.2 Großflächenwerbung über 5,0 qm und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

C. H I N W E I S E

C 10. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

C 11. Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist DIN 18920 (Schutz von Gehölzen) anzuwenden.

C 12. Bei Einzäunungen entlang landwirtschaftlicher Wege und Nutzflächen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

C 13. Bei länger anhaltenden Rhein-Hochwasserständen kann der binnenseitige Grundwasserstand bis über Geländehöhe ansteigen. Ein Anspruch auf Erhöhung der Hochwassersicherheit besteht nicht. Die Gebäude sind daher druck- und grundwassersicher zu gründen und herzustellen. Auf die Bestimmungen der DIN 1836 und 1986 wird verwiesen.

C 14. Bei der Ausführung der geplanten Betriebserweiterung ist die Forderung der Pfalzwerke AG zur Errichtung einer massiven Trafostation durch den privaten Bauträger auf diesen Gelände zu berücksichtigen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 22.09.1992 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 02.10.1992
Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 01.12.1992.
Die öffentlichen Planungsträger wurden am 17.11.1992 um Stellungnahme gebeten.
Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 10.11.1992
Zustimmungs-und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 26.01.93
Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 30.01.93
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag den 08.02.93 bis einschließlich 11.Mrz. den 10.03.93 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am — Beschluß gefaßt wurde.
Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am —
Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 29.06.93
Römerberg, den 10. Mai 1993

Ortsbürgermeister

Anzeigevermerk:

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
28. Mai 1993 , Az.: 63/610-13
Römerberg 4.9a
bestehen keine Rechtsbedenken
Ludwigshafen, den 28. Mai 1993
Kreisverwaltung
(Magin-Sauer)

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.
Römerberg, den 22. Juni 1993

Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 28. Juni 1993 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Römerberg, den 28. Juni 1993

Ortsbürgermeister

I. Fertigung

GEMEINDE RÖMERBERG OT. BERGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWANNE BUSCHÄCKER" - 1. ÄNDERUNG
M. 1:1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM
GRÜNORDNUNG: LANDSCHAFTSARCHITEKT H. J. EHRENBERG, KAISERSLAUTERN

27. 10. 1992 / 26. 1. 1993