

LEGENDE

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

GRZ

Grundflächenzahl

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze



offene Bauweise

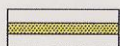


abweichende Bauweise

3. Verkehrsflächen

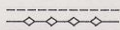


Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



Wirtschaftsweg

4. Hauptversorgungsleitung



Pipeline mit Schutzabstand

5. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)



Baum, Bestand, zu erhalten



Baum, anzupflanzen

8. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

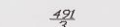
9. Hinweise



Maßangabe in Meter



Flurstücksgrenze vorhanden



Flurstücksnummer vorhanden



Flurstücksgrenze vorgeschlagen



Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB, § 86 LBauO und § 8a BNatSchG

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1 bis 7) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und 9 BauGB i.V.m. §§ 1, 3 und 8 BauNVO)

- (1) Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften.
- (2) Im Gewerbegebiet sind auf jedem Grundstück maximal zwei Wohnungen für betriebswichtige Personen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung in den Betriebs- oder Verwaltungsgebäuden oder in einem gesonderten Wohngebäude zulässig. Die Wohnnutzung muß dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
- (3) Westlich der geplanten Haupteerschließungsstraße dürfen Wohnungen nur in einem Abstand von maximal 30 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße errichtet werden.
- (4) Wohngebäude dürfen nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude errichtet werden.

2. Bauweise (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise ist als offene Bauweise mit einer Begrenzung der maximalen Gebäudelänge auf 80 m festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)

- (1) Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nur zulässig, wenn
+ die zusätzlich versiegelten Flächen wasserdurchlässig ausgebildet werden, oder,
+ in gleicher Flächengröße eine Dachflächenbegrünung durchgeführt wird.
Eine Gesamtversiegelung von 0,8 darf nicht überschritten werden. 6.
- (2) Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der verlängerten Gebädefassade mit der OK Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten: 7.

bei Büro- und Wohngebäuden	7,0 m
bei Betriebs-/Werksgebäuden/ Hallen	10,0m
bei sonstigen baulichen Anlagen wie z.B. Silos, Schornsteine, Masten u.ä.	15,0 m
- (3) Die Firsthöhe, gemessen zwischen OK Gehweg und dem höchsten Punkt der Dachhaut, darf 15 m nicht überschreiten. 8.

4. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- (1) Die mit M 1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind je 150 qm mit einem regionstypischen Obstbaum zu bepflanzen. Zusätzlich sind mind. 10 % der Fläche mit einem standortgerechten und heimischen Strauch je 1,5 qm Gehölzfläche (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Für die verbleibenden Flächen ist eine Wiese mittlerer Standorte mit einem Anteil krautiger Pflanzen von ca. 25 % vorzusehen. 9.
- (2) Die mit M 2 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind je 200 qm mit einem regionstypischen Obstbaum zu bepflanzen. Für die verbleibenden Flächen ist eine Wiese mit einem Anteil krautiger Pflanzen von ca. 25 % vorzusehen. Von der landseitigen Begrenzung des Bermenweges entlang des Rheinhauptdeiches sind mit Pflanzungen folgende Mindestabstände einzuhalten: 10.

– Sträucher	15 m	C.
– Pappeln	40 m	
– alle sonst. Bäume	20 m.	11.
- (3) Die Wirtschaftswege sind als Graswege anzulegen.

5. Erhaltung sowie Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- (1) Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. D.
- (2) Die in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Bäume sind als einheimische großkronige Laubbäume in mind. dreimal verplanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen. 12.

- (3) Die öffentlichen Grünflächen sind je 150 qm Vegetationsfläche – maximal jedoch in einem Abstand von 15 m – mit einem regionstypischen Obst- oder hochstämmigen Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 14–16 cm) zu bepflanzen. Zusätzlich sind mind. 50 % der Fläche mit einem standortgerechten und heimischen Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Für die verbleibenden Flächen ist eine Wiese mit einem Anteil krautiger Pflanzen von ca. 25 % vorzusehen.
Mit Gehölzpflanzungen ist beidseitig ein Mindestabstand von je 3,00 m zu der in der Planzeichnung dargestellten Pipeline einzuhalten.
 - (4) Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster ist – außerhalb der Zufahrten – in einem Maximalabstand von 15 m mindestens ein Obst- bzw. Laubbaum (Heister, 2x verpflanzt, 1,50 bis 2,00 m Höhe) zu pflanzen. Zusätzlich sind mind. 50% der Fläche mit einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,00 bis 1,50 m Höhe) zu bepflanzen.
 - (5) In unmittelbarer Nähe von je 6 Stellplätzen ist mind. ein einheimischer großkroniger Laubbaum in mind. dreimal verplanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu pflanzen.
 - (6) 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 bepflanzen.
 - (7) Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.
6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
- Beiderseits der Straßen und Wege wird ein 2 m breiter Streifen auf den Privatgrundstücken als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)
7. Dächer
- Für Bürogebäude und Wohngebäude sind nur Flachdächer, Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° – 35° sowie Dach-Sonderformen zulässig. Für sonstige Gebäude sind nur Flachdächer, Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° – 25° sowie Dach-Sonderformen zulässig.
8. Einfriedungen
- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m über OK angrenzenden Weg nicht überschreiten. Zulässig sind nur
- offene Konstruktionen aus Metall oder Draht in Verbindung mit einer Bepflanzung
 - begrünte Mauern sowie
 - Bepflanzungen.
9. Sichtwinkel
- Innerhalb der Sichtwinkel dürfen Baukörper; Bepflanzungen und Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m über Straßenkrone nicht überschreiten.
10. Werbeanlagen
- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie sind in einem Mindestabstand von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.
 - (2) Werbeflächen über 10 qm und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- C. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 8a BNatSchG)
11. Zuordnungsfestsetzung
- Den Baugrundstücken werden die öffentlichen Grünflächen und die innerhalb des Geltungsbereiches 1 gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.
- D. HINWEISE
12. Denkmalschutz
- Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978, § 17 "Anzeige", wird darauf hingewiesen, daß jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen ist. Die Anzeige kann auch beider zuständigen unteren Denkmalschutz- und Pflegebehörde bei der Kreisverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

13. Wasserversickerung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen bzw. auf den öffentlichen Grünflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

14. Pflanzenliste

Zur Bepflanzung können gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag u.a. folgende Arten verwendet werden:

Bäume:

Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides

sowie Obstgehölze alter, regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:

Efeu	Hedera helix
Jelängerjellieber	Lonicera caprifolium
Wildes Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

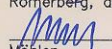
RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996
BauGB—MaßnG:	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch; in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993
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
BNatSchG:	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993
LBauO:	Landesbauordnung Rheinland—Pfalz, zuletzt geändert am 08.03.1995
PlanzVO:	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB 18.06.1996
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gem. § 2 (1) BauGB 22.06.1996
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbe-
teiligung) gem. § 3 (1) BauGB 11.11.1996
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 BauGB von 10.03.1997
bis 16.05.1997
5. Beschluß über die öffentliche Auslegung des
Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 22.07.1997
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB 26.07.1997
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit
Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 04.08.1997
bis: 05.09.1997
8. Während der Auslegung gingen keine Bedenken und
Anregungen ein.
9. Beschluß über den Bebauungsplan als
Satzung gem. § 10 BauGB 23.09.1997

Römerberg, den 21. Okt. 1997


Möhler
Bürgermeister



10. Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Ludwigshafen
gem. § 11 (1) BauGB am 21. Okt. 1997 angezeigt.

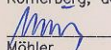
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht
geltend gemacht.





11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und
zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Römerberg, den 7. Nov. 1997


Möhler
Bürgermeister

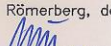


Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
21. Okt. 1997, Az.: 63/610-13
Römerberg 39
bestehen keine Rechtsbedenken

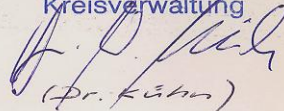
Ludwigshafen, den 31. Okt. 1997
Kreisverwaltung

12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durch-
geführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am
15. Nov. 1997 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Römerberg, den 17. Nov. 1997


Möhler
Bürgermeister




(Dr. Füh)

I. Fertigung


NORD

PLANUNGSDIREKTORAT PISKE IN DER WÜRSCHENWEGE 34 67065 LUDWIGSHAFEN/REINHARDEN TEL. 0621/545031-34 FAX 0621/545035	BAU- GEMEINDE RÖMERBERG	PROJ.NR. 9659	PLAN NR. BP
	PROJEKT BEBAUUNGSPLAN "KRUMME GEWANN UND SPITEL SECHS MORGEN"	BEARB. VI	
	PLAN BEBAUUNGSPLAN	GEZ. SI	MASSTB 1:1000
		BLGR. 126/50	DATUM SEPT.'97
		BAUH.	