Bebauungsplan "Ober dem Kleinwasen", Römerbe
1. Änderung gem. §2 i.V.m. §13 a (beschleunigtes Verfahren)

PLANZEICHEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Grundversorgung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

G1 G3 — Bezeichnung der Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze und ihre Zufahrten

Hauptfirstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nachrichtlich

Gebäude (Bestand)

3.7 — Maßangabe in Meter

Sichtdreiecke

Katasteramtliche Darstellungen

Flurgrenze

Fl. 29 — Flurnummer

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein (vorhanden)

20/4 — Flurstücksnummer

Polygonpunkt

VERLAUFSPROTOKOLL

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 A Verfahren) am 28.08.2012.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlus 01.09.2012
3. Ratsbeschluss über die Annahme des Bebauungsplanes Verfahrens gem. § 13 a BauGB am 28.08.2012
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentli vom 06.09.2012 bis 12.10.2012
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 1
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründu 12.10.2012
7. Beschlussfassung über die Bedenken und Anregungen BauGB) und der Anhörung der Behörden und sonstiger 20.11.2012
8. Die Benachrichtigung der Einwender erfolgte am 22.11
9. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. §

   67354 Römerberg, den 22.11.2012

   Manfred Scharfenberger
   Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan wird hiermit **ausgefertigt** und zur

    67354 Römerberg, den 22.11.2012

    Manfred Scharfenberger
    Bürgermeister
11. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Bau

    67354 Römerberg, den 03.12.2012

    Manfred Scharfenberger
    Bürgermeister

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des
- **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geä
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBo vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch A
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz
- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.4 de
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 9 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12
- **Denkmalschutzgesetz** (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz
- **Gemeindeordnung** (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch
- **Landesabfallwirtschaftsgesetz** (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch das Gesetz
- **Landesbauordnung** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch
- **Landeswassergesetz** (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Art. 1
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 7 des
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

VERWEIS
Anpassung Flächennutzungspl

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Röm

(MI gem. § 6 BauNVO) aus. Im Zuge der Aufstellung des Be

§ 13 a (2) 1 am Ende des Verfahrens im Wege der Berichtig

angepasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird 1

Römerberg, den __.__.____

Manfred Scharfenberger
Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE

UNGEN

UNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §1+11 BauNVO)

wird als „sonstiges Sondergebiet" (SO) Zweckbestimmung
" gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der
rsorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes einschließlich der für den
en. Zulässig sind:
nsmittelmarkt einschließlich sonstiger nahversorgungs- und
Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Römerberg vom
.
zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.
Plangebiet wird auf 995 m² begrenzt.
en Verkaufsflächen dürfen Randsortimente angeboten werden.
r fremdbetriebenen Bäckerei- und Metzgereifilialen ist unzulässig.
ie Anordnung von Räumen zur Backvorbereitung und den damit
wie die Aufstellung von Selbstbackautomaten.

che beträgt 1.500 m².
ihre Zufahrten sowie für sonstige privaten Verkehrsflächen sind auf die
rechen.
, gemessen zwischen OK privater Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt
nd OK Dachhaut darf 4,50 m nicht überschreiten.
e, ermittelt aus dem Abstand zwischen OK privater Verkehrsfläche und
st, beträgt 9,50 m.

Zufahrten
innerhalb der "Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten" sowie innerhalb
e zulässig.

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden (Ersatz
euchtmittel).

buchern und sonstigen Bepflanzungen
den Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume
-18 cm) zu pflanzen. Zum Verkehrsraum der L 507 sowie des
nd von 4,50 m einzuhalten.
che für Stellplätze und Zufahrten ist je 8 Stellplätze ein einheimischer,
stens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18
n der versiegelungsfrei zu haltenden Fläche von 4 qm je Baum ist der
ersehen (Maß: min. 2 m x 2 m).
sind zu 30 % der Fläche - unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes -
verpflanz, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Zudem ist je 200 qm der
chter und heimischen Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 16-18
stbaumhochstamm zu pflanzen.

(4) Die nicht mit Gehölzen zu begrünenden Flächen sind mit einem Landschaftsrasen mit einem Mindestkräuteranteil von 20 % anzulegen.
(5) Die privaten Grünflächen **G 2** sind unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes mit einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) sowie je einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) in einem Abstand von 6 - 8 m zu bepflanzen.
(6) Die privaten Grünflächen **G 3** sind zu 30 % der Fläche - unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes - mit einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) sowie je einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) in einem Abstand von 6 - 8 m zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind entlang der L 507 so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer verhindert wird.
Die nicht mit Gehölzen zu begrünenden Flächen sind mit einem Landschaftsrasen mit einem Mindestkräuteranteil von 20% anzulegen.
(7) Die Pflanzenauswahl ist gemäß der Pflanzenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages durchzuführen.
(8) Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.
(9) Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m von sichtbehinderdem Bewuchs freizuhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 88 LBauO i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB)

1. Dächer
(1) Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 24° zugelassen.
(2) Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe ein Viertel der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von maximal je 8 qm zulässig. Wechsellichtanlagen und Anlagen mit sich bewegenden Lichtern sind unzulässig.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über OK angrenzendem Gelände und nur in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung zulässig. Die Einfriedungen sind mindestens 2 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Unzulässig sind Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel) sowie geschlossene Metallzäune.

HINWEISE

1. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
2. Außerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt ist entlang der L 507 eine Bauverbotszone von 20 m Breite, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, einzuhalten.
Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb eines 40 m- Bereiches parallel der L gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, bedarf der Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr, Speyer.
Gegebenenfalls ist auch eine Genehmigung für die Werbeanlagen notwendig.

In Bezug auf die Bepflanzung ist das Lichtraumprofil der Landesstraße freizuhalten. Außerdem darf der Landesstraße kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der L507 ist auch weiterhin zu gewährleisten.

3. Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden

Pflanzliste:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Holzapfel	Malus sylvestris
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Traubenkirsche	Prunus padus
Johannisbeere	Ribes alpinum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schneeball	Viburnum opulus