

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) Zweckbestimmung "Grundversorgung - Lebensmittel" gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines der Grundversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Zulässig sind:
 - ein Einzelhandelsgeschäft (Lebensmittelmarkt einschließlich sonstiger nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Römerberg vom 02.03.2010, sowie Aktionsartikel).
 - die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.
- (2) Die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet wird auf 995 m² begrenzt.
- (3) Auf maximal 25% der realisierten Verkaufsflächen dürfen Randsortimente angeboten werden.
- (4) Die Ansiedlung von eigen- oder fremdbetriebenen Bäckerei- und Metzgereifilialen ist unzulässig. Ausdrücklich zulässig ist jedoch die Anordnung von Räumen zur Backvorbereitung und den damit verbundenen Tiefkühl-Zellen, sowie die Aufstellung von Selbstbackautomaten.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 1.500 m².
- (2) Die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für sonstige privaten Verkehrsflächen sind auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen.
- (3) Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK privater Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut darf 4,50 m nicht überschreiten.
- (4) Die maximal zulässige Firsthöhe, ermittelt aus dem Abstand zwischen OK privater Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 9,50 m.

3. Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der "Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (1) Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden (Ersatz bei Abgängigkeit der bisherigen Leuchtmittel).

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume (3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Zum Verkehrsraum der L 507 sowie des Breitenweges ist ein Mindestabstand von 4,50 m einzuhalten.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Zufahrten ist je 8 Stellplätze ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verplanter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Bei Unterschreiten der versiegelungsfrei zu haltenden Fläche von 4 qm je Baum ist der Baum mit einer Baumscheibe zu versehen (Maß: min. 2 m x 2 m).
- (3) Die privaten Grünflächen **G 1** sind zu 30 % der Fläche - unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes - mit einem Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Zudem ist je 200 qm der Gesamtfläche je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) oder ein regionstypischer Obstbaumhochstamm 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 sichtbehinderndem 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 Fahrbohrand, einzuhalten.
Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb eines 40 m- Bereiches parallel der L gemessen vom äußeren befestigten Fahrbohrand, 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	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>

Sträucher:

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