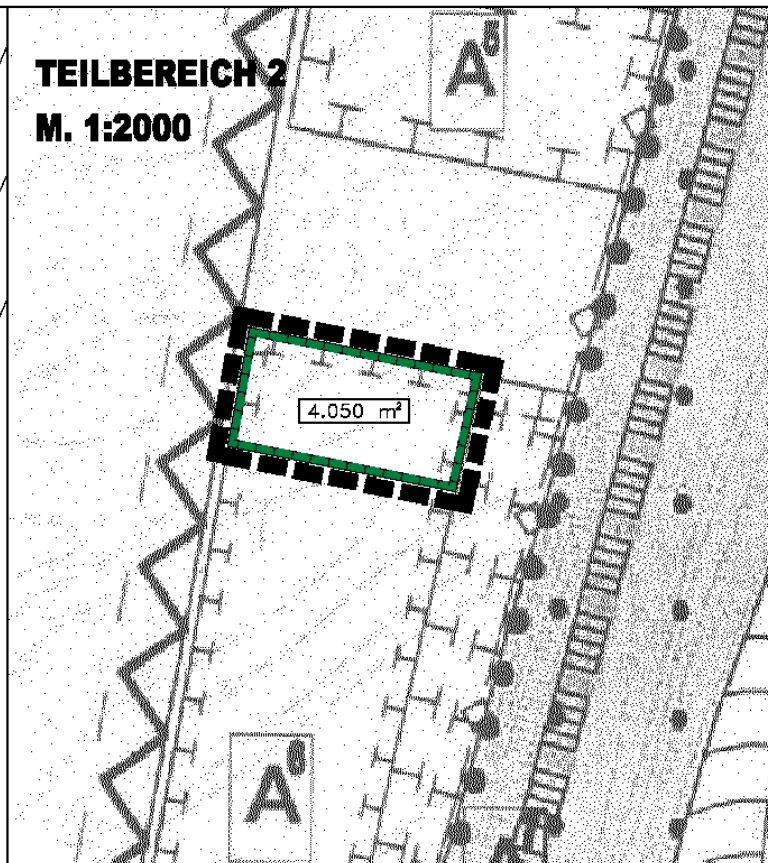


TEILBEREICH 2

M. 1:2000



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

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



Flächen für Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche

GFmax Geschossflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

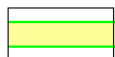


Baugrenze



offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Sportanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)

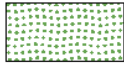


Flächen für Sportanlagen



Skateranlage

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



öffentliche Grünflächen

P 1, P 2

Bezeichnung der Grünfläche

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



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

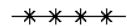
B. Sonstige Festsetzungen

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



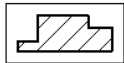
Bebauungslangrenze

9. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

C. Sonstige Erläuterungen



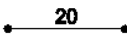
Bestehende bauliche Anlagen laut Kataster

$\frac{1151}{8}$

Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster



Bestehende Flurstücksgrenzen laut Kataster



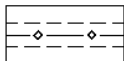
Vermaßung in Meter



Sichtdreieck gemäß RAS-K1



Freileitung mit Schutzstreifen



Ferngasleitung mit Schutzstreifen



Strommasten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

1.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

1.2 Zulässig sind zudem Stellplätze für außerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebäude und Einrichtungen, die sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienen.

1.3 Allgemein zulässig sind weiterhin Anlagen für die Erzeugung von Strom und Wärme.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen sowie Stellplätze und deren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

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

3.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit regionstypischen Obstbaumhochstamm alter Sorten (je 150 m² ein Obstbaum) zu bepflanzen. Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Mindestkräuteranteil von 20 % anzulegen.

3.2 Für Außenbeleuchtungen sind als Leuchtmittel nur Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

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

4.1 Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 17 standortgerechte und heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

4.2 Die öffentlichen Grünflächen P 1 sind mit einem heimischen Laubbaum je 10 m (l. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) und mit Strauchpflanzungen im 1-m²-Raster (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) anzupflanzen. Die Baumpflanzungen entsprechend Festsetzung 4.1 sind hierbei anzurechnen.

4.3 Die öffentliche Grünfläche P 2 ist mit Strauchpflanzungen im 1 m²-Raster (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) anzupflanzen.

4.4 Unterbrechungen der Grünflächen zur Herstellung von Fuß- und Radwegen sind zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

5. Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Mindestens 600 m² der Stellplätze und Zufahrten sind als Schotterflächen oder Schotter-Rasen-Flächen anzulegen.

C. HINWEISE

Geh- und Radwege

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu öffentlichen Geh- und Radwegen einzuhalten. Dieser Mindestabstand betrifft nicht den bestehenden Wirtschaftsweg.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion kulturelles Erbe, Amt Speyer, anzuzeigen. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 158 f.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Bodenschutz

Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, sowie die Untere Bodenschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis umgehend zu informieren.

Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem eine erhöhte Radonbelastung bislang nicht ausgeschlossen ist. Die Gemeinde hat daher eine orientierende Messung des Radonpotenzials im Boden beauftragt. Den Bauherren wird empfohlen, sich bei der Gemeinde über das Ergebnis dieser Untersuchung zu informieren und gegebenenfalls Neubauten radongeschützt zu errichten (insbesondere durch ein Beton-Plattenfundament und eine sorgfältig ausgeführte Abdichtung des Gebäudes gegen Bodenfeuchte).

Straßenrechtliche Genehmigungspflichten

In einem Abstand von 15 - 30 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 25 (Baubeschränkungszone) bedarf die Errichtung von Werbeanlagen einer Genehmigung des Landesbetriebs Mobilität, Speyer. In einem Abstand von unter 15 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 25 (Bauverbotszone) sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Die Verlegung von Leitungen im Straßenkörper der K 25 oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone bedarf ebenfalls der Genehmigung des Landesbetriebs Mobilität, Speyer.

Schallschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung der K 25 ist davon auszugehen, dass bauliche Maßnahmen zum Schallschutz (z.B. durch Grundrissgestaltung und Schallschutzfenster) erforderlich werden. Die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen innerhalb der externen Ausgleichsfläche sind die erforderlichen Mindestabstände zum Deichfuß bzw. zum Deichschutzbereich entsprechend der DIN 19712 einzuhalten.

Nachbarrecht

Bei Einfriedungen und Anpflanzungen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Freileitung

Der in der Planzeichnung eingetragene Leitungsschutzstreifen ist von hochwachsenden Pflanzen mit einer Endwuchshöhe von über 3 m frei zu halten.

Gashochdruckleitung

Entlang der K 25 verläuft eine Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH. Für alle Planungen und Arbeiten im Schutzstreifenbereich der Leitung (beiderseits 4 m entlang der Leitungsachse) sind die „Anweisungen zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten. Die Betriebsstelle Frankenthal ist mindestens drei Werktage vor Baubeginn zu unterrichten, damit vor Ort der Leitungsverlauf angezeigt und eine Einweisung erfolgen kann.

Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief verwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen vorzusehen.

Bei Erdarbeiten sowie bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Einwirkungsbereich unterirdischer Leitungen sind die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

sowie Obsthochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuss)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | 13.12.2011 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 17.12.2011 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von: | 31.01.2012 |
| bis: | 05.03.2012 |
| 3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: | 24.05.2012 |
| bis: | 02.07.2012 |
| 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB | 15.05.2012 |
| 5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 26.05.2012 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: | 04.06.2012 |
| bis: | 06.07.2012 |
| 7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. | 24.07.2012 |
| Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am | 25.07.2012 |
| 8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB | 24.07.2012 |
| Römerberg, den 25.07.2012 | |

Scharfenberger
Bürgermeister

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

Römerberg, den 25.07.2012

Scharfenberger
Bürgermeister

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- 28.07.2012

Römerberg, den 30.07.2012

Scharfenberger
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)
- PlanZV:** Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- LBauO:** Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)