

# Gemeinde Römerberg



## Bebauungsplan "W3 Links am Viehtrift"

### Textliche Festsetzungen



#### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0  
Telefax: 0631 . 361 58 -24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de



### **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Anlage zur PlanzV 90 (siehe Anlagenband zu BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 67 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

### **DIN-Normen und sonstige Regelwerke:**

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“
- ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:



## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)

### **1 Art der baulichen Nutzung**

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässig sind, soweit in Nr. 1.4 nicht abweichend bestimmt:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass im Gebiet mit Nutzungsschablone D Wohngebäude ausschließlich für die Wohnform "Betreutes Wohnen" zulässig sind.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern incl. Attika).

Es gelten folgende max. zulässige Wandhöhen:

- In Gebieten mit Nutzungsschablone A: 5,0m.
- In Gebieten mit Nutzungsschablone B, C und D: 6,5 m.

Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte Wandhöhe um bis zu max. 2 m überschreiten.

2.2 Die Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße und dem oberen Abschluss des Daches.

Es gelten folgende max. zulässige Gebäudehöhen:

- In Gebieten mit Nutzungsschablone A: 9,50m.
- In Gebieten mit Nutzungsschablone B: 10,50 m.
- In Gebieten mit Nutzungsschablone C und D: 11,20 m.



- 2.3 Im Rahmen der festgesetzten max. Gebäudehöhe sind bei Gebäuden mit Flachdächern oberhalb der festgesetzten Wandhöhe zusätzlich Staffelgeschosse zulässig. Soweit Staffelgeschosse zur Ausführung kommen, gilt abweichend von den vorstehenden Regelungen folgendes: Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Staffelgeschosse um max. 3,30 m überschritten werden.

### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die festgesetzte abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Davon abweichend sind jedoch für Hauptgebäude nur Gebäudelängen nur bis max. 12 m zulässig. Für die Gebäudetiefe gilt ebenfalls ein Höchstmaß von 12 m.

### **4 Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen**

- 4.1 Garagen sind - wenn in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt – innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den Flächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und seitlicher Grundstücksgrenze, max. jedoch bis zur rückwärtigen Baugrenze, bei Eckgrundstücken nur in einer seitlichen Abstandsfläche zu errichten. Zu Garagen im Sinne dieser Vorschrift zählen auch Carports.

Garagen und Carports sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

Nicht zulässig sind Stellplätze in den Grundstücksflächen hinter der rückwärtigen Baugrenze. Stellplätze sind auf Eckgrundstücken in zwei seitlichen Abstandsflächen bis zur Tiefe der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

- 4.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in den rückseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von max. 30 m<sup>3</sup> umbauten Raumes je Baugrundstück zulässig. Die Stellung von jeweils einem Nebengebäude an der rückwärtigen und/oder an einer seitlichen Grenze ist zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

### **5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 5.1 In den Gebieten mit Nutzungsschablone A und B sind In Einzelhäusern je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.
- 5.2 In Gebieten mit Nutzungsschablone C ist je Reihenhaus max. eine Wohneinheit zulässig.



## **6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig.

## **7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 7.1 Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eines Baugrundstücks ist mindestens ein einheimischer Laubbaum 1. Ordnung oder 2. Ordnung der Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Vegetationsauswahl siehe beigefügte Pflanzliste. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- 7.2 Für Gehölzpflanzungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.
- 7.3 Im öffentlichen Straßenraum des Plangebiets sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Laubbäume gemäß beigefügter Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.4 Die auf der Fläche für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu errichtende Lärmschutzwand ist beidseitig zu begrünen.
- 7.5 Innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche (Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung: Versickerung von Niederschlagswasser) ist die Anlage eines Beckens für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Die Rückhalte- und Versickerungsanlage ist mit Oberboden anzudecken und durch eine Gras-Krauteinsaat zu begrünen.
- 7.6 Ersatzmaßnahme im Geltungsbereich 2, 3 und 4: Anlage einer Obstwiese
- Die mit EM1A und EM2 gekennzeichneten Flächen sind als extensive Obstwiese zu entwickeln: Pflanzung von Obstbäumen altbewährter regionaltypischer Obstsorten als Hochstamm (Stammumfang mind. 10-12 cm). Pflanzdichte: 1 Baum auf 250 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist mit einer als Regio-Saatgut (Herkunftsraum 9) zertifizierten Fettwiesenmischung mit einem mindesten 35%igen Anteil krautiger Pflanzen zu begrünen. Die Mahd erfolgt bis zu 3-mal jährlich und grundsätzlich frühestens Mitte Juni. Bei witterungsbedingt ungewöhnlich gutem Aufwuchs kann bereits Ende Mai der erste Schnitt erfolgen. Das Erntegut ist abzufahren. Für die Obstbäume ist nach Bedarf ein Pflege- und Entwicklungsschnitt durchzuführen.
- Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass im Bereich Obere Dammäcker Teil Süd die dem Rheinhauptdeich zugewandte Baumreihe einen Mindestabstand von 10 m zum landseitigen Dammfuß einhält.



Weiter ist in dem genannten Bereich darauf zu achten, dass zu der entlang der östlich angrenzenden Parzellengrenze verlaufenden Gasleitung mit den Bäumen ein Abstand von 5 m zur Achse der Leitung eingehalten wird.

Die in der Planzeichnung mit EM 1B gekennzeichnete Fläche ist aus der ackerbaulichen Nutzung herauszunehmen und nach waldbaulichen Grundsätzen zum Hartholzauenwald zu entwickeln. Dazu ist die Fläche artenreich und sachgerecht zu bepflanzen, mit einem Wildschutzzaun zu versehen und dauerhaft zu betreuen. Die nachbarrechtlich erforderlichen Grenzabstände zu Ackerland sind dabei zu beachten. Der gehölzfrei zu haltende 2 m breite Rand ist mit einer als Regio-Saatgut (Herkunftsraum 9) zertifizierten Samenmischung für halbschattige bis schattige Säume mit einem mindesten 35%igen Anteil krautiger Pflanzen zu begrünen und 1-mal pro Jahr abzumähen. Das Mähgut ist abzufahren.

**8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Planeintrag zugunsten der Eigentümer und sonstiger Nutzungsberechtigter (Mieter, Versorgungsträger etc.) zur Erschließung der angeschlossenen Hinterliegergrundstücke.
- 8.2 Leitungsrecht gemäß Planeintrag zugunsten der Verbandsgemeindewerke Römerberg zur Anlage und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen Abwasserleitung (Niederschlagswasser)

**9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine beidseitig begrünbare Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m zu errichten.

**10 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Böschungen und Stützbauwerke sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche liegen, auf den Baugrundstücken zulässig. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke zur Herstellung von Straßenböschungen und Stützbauwerken ist zulässig.

**11 Umsetzung und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Den mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffen werden die im 2., 3. und 4. räumlichen Geltungsbereich festgesetzten Ersatzmaßnahmen EM1 und EM2 zugeordnet. Diese sind zu 71 % den Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen und zu 29 % den Eingriffen auf öffentlichen Flächen, jeweils



als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich zu den auf den Baugrundstücken selbst getroffenen Festsetzungen zugeordnet.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / GESTALTUNGSSATZUNG**

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO))

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung gemäß § 88 LBauO ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „W3 links am Viehtrift“

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Je nach Gebäudetyp werden folgende Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen:**

1.1.1 Einzelhäuser: Flachdach, Pultdach oder Tonnendach bis max. 22° Dachneigung oder geneigte Dächer mit max. 45° Dachneigung.

1.1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen: Flachdach, Pultdach oder Tonnendach mit zwingend 15° Dachneigung oder geneigte Dächer mit zwingend 35°. Abweichend von der o.a. zwingenden Festsetzung sind auch die unter Nr. 1.1.1 aufgeführten Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn die Gebäude gemeinsam errichtet werden und die Dächer aller Gebäude die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

1.1.3 Garagen und Nebengebäude: Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 15° oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude.

#### **1.2 Staffelgeschosse sind allseitig gegenüber den freien Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückzusetzen.**

#### **1.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind zwingend mit einer einheitlichen Dachform und -neigung auszuführen.**

#### **1.4 Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4, m betragen. Zwerchhäuser sind nur zulässig bei Ausbildung von Satteldächern. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 1/2 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.**

### **2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

#### **2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.**

#### **2.2 Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") dürfen nur zu max. 50 % für die Anlage von Zugängen und Stellplätzen in Anspruch genommen werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.**



- 2.3 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- 2.4 Stellplatz- bzw. Carport-Anlagen mit mehreren Stellplätzen/Carports sind in Bezug auf Bauart und Material einheitlich zu gestalten.
- 2.5 Die Baugrundstücke sind in ihrer Höhenlage an die Höhe der jeweiligen Erschließungsstraßen anzupassen. Abweichungen im Rahmen des zur Grundstücksentwässerung erforderlichen Gefälles sind zulässig.

### **3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Metallzäunen, Mauern aus Naturstein, Gabionen oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen. Straßenseitige Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern werden hierbei auf die Höhe von max. 1,0 m beschränkt. Für sonstige Einfriedungen gilt straßenseitig eine max. Höhe von 1,30 m.

### **4 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)**

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

### **5 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Haus- oder Grundstückseingängen angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,5 m².

### **6. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

- 6.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück oder auf den gesondert festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen herzustellen sind.
- 6.2 Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).



**C) Regelungen nach Landeswassergesetz (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG))**

1. Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert bzw. zurückgehalten werden kann.
2. Sofern kein gesonderter Nachweis -aufgestellt durch einen Fachplaner - vorgelegt wird, müssen die Einrichtungen zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung eine spezifische Rückhaltekapazität von  $3\text{m}^3/100\text{m}^2$  angeschlossene Fläche (Au) aufweisen und sind mittels Überlauf an das öffentliche Ableitungsnetz anzuschließen. Die Anlagen sind so auszulegen, dass ein Teilvolumen (50%) über einer Drosselleitung mit ca. 1l/s leerlaufen kann und damit kurzfristig für die Aufnahme von Niederschlagswasser nachfolgender Regen wieder verfügbar ist. Die Anlagen können in offener oder geschlossener Bauweise unter Beachtung der Richtlinien und Regelwerke sowie Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Vorgaben hergestellt werden.

**Hinweis ohne Festsetzungscharakter:** Die Gemeinde Römerberg behält sich die Abnahme der Einrichtungen vor.

**D) Hinweise**

- Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
- Im Bereich der externen Ausgleichsflächen "Obere Dammäcker" verläuft entlang der östlichen Parzellengrenze eine Gashochdruckleitung und ein Steuerkabel der CREOS Deutschland GmbH. Die Betriebsstelle Frankenthal, Im Spitzenbusch 11, 67227 Frankenthal ist mindestens 3 Werktage vor Beginn der Pflanzmaßnahmen zu unterrichten, damit vor Ort der genaue Leitungsverlauf angezeigt wird und eine Einweisung erfolgt, so dass gewährleistet ist, dass die erforderlichen Schutzabstände zwischen der Leitungstrasse und Baumpflanzungen eingehalten werden.
- Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der vorhandene Oberboden getrennt vom Unterboden abzutragen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten. Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.



- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen liegen bei der Gemeinde Römerberg nicht vor. Sollten im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu verständigen, um das weitere diesbezügliche Vorgehen abzustimmen.
- Für Auffüllungen sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.muflv.rlp.de](http://www.muflv.rlp.de)) hingewiesen.
- Während der Erschließung und Bebauung des Plangebiets dürfen die klassifizierten Straßen K 25 und k 26 nicht verschmutzt werden.
- Bei Anpflanzungen und Grundstückseinfriedigungen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
- Im Interesse eines möglichst ökologischen Bauens und im Interesse der Energieeinsparung wird die Inanspruchnahme einer baubegleitenden Fachberatung bezüglich Bauphysik, Baubiologie, Bau- und Dämmstoffen, Solarenergienutzung und Heiztechnik empfohlen.

#### **DIN-Normen und technische Regelwerke**

- Soweit in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen auf DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei der Gemeindeverwaltung Römerberg, Am Rathaus 4, 67354 Römerberg, OT Heiligenstein eingesehen werden.
- Die aufgeführten DIN-Normen sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen

#### **Denkmalschutz - Archäologische Denkmalpflege**

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.



- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

### **Regenwassernutzung**

Betriebswasser bzw. Niederschlagswasser darf nur für Zwecke verwendet werden, bei denen eine Gesundheitsbeeinträchtigung der Verbraucher ausgeschlossen werden kann. Hinsichtlich der Verwendung wird auf die einschlägigen rechtlichen Vorgaben, insbesondere auf die Trinkwasserverordnung, hingewiesen.

- Die Anlagen müssen so geplant, gebaut und betrieben werden, dass Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Wasserversorgung jederzeit ausgeschlossen sind.
- Kein Verbindung von Trink- und Betriebswasser, - eindeutige, farbliche und dauerhafte Kennzeichnung von Betriebswasserleitungen.
- Eindeutige Kennzeichnung aller Entnahmestellen für Betriebswasser und deren Sicherung vor unbefugter Nutzung.
- Information der zuständigen Gesundheitsbehörde und des Wasserversorgungsunternehmens über die Inbetriebnahme, den Betrieb und die Außerbetriebnahme von Anlagen gem. TVO §13 Abs. 3.
- Regelmäßige Inspektion und Wartung der Anlagen.
- Information von Mietern und sonstigen Nutzern über Anlagen und den Umgang mit Betriebswasser.

Die geplante Nutzung von Niederschlagswasser unterliegt folgenden Normen, Gesetzen und Bestimmungen: DIN 1988, Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen (TRW) und DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen – Teil 1: Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung.



## E) Artenlisten gemäß Fachbeitrag Naturschutz

### Pflanzlisten (Artenlisten)

#### Artenliste A: Bäume

- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| ▪ Acer campestre    | Feld-Ahorn       |
| ▪ Acer platanoides  | Spitz-Ahorn      |
| ▪ Carpinus betulus  | Säulen Hainbuche |
| ▪ Sorbus aucuparia  | Eberesche        |
| ▪ Sorbus domestica  | Speierling       |
| ▪ Sorbus torminalis | Elsbeere         |

sowie Obstbäume

#### Artenliste B: Sträucher

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| ▪ Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| ▪ Corylus avellana   | Hasel                   |
| ▪ Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| ▪ Ligustrum vulgare  | Liguster                |
| ▪ Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche      |
| ▪ Rosa canina        | Hundsrose               |

#### Ansaaten für Säume

Regio-Saatgut (Herkunftsraum 9) zertifizierte Samenmischung für halbschattige bis schattige Säume mit einem mindesten 35%igen Anteil krautiger Pflanzen.

#### Ansaaten für die Obstwiesen

Regio-Saatgut (Herkunftsraum 9) zertifizierte Fettwiesenmischung mit einem mindesten 35%igen Anteil krautiger Pflanzen



**Verfahrensvermerke:**

|                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am:</b>                                                                                                                                                                   | <b>09.11.2010</b>                |
| <b>1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am:</b>                                                                                                                                                                     | <b>15.05.2012</b>                |
| <b>Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 09.11.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB:</b>                                                                                                                                          | <b>13.11.2010</b>                |
| <b>Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 15.05.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB:</b>                                                                                                                          | <b>26.05.2012</b>                |
| <b>Ratsbeschluss über die Annahme des Bebauungsplanentwurfes und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):</b> | <b>27.03.2012</b>                |
| <b>Amtsblatt-Einladung zum Erörterungstermin am 19.04.2012 im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB</b>                                                                      | <b>31.03.2012 und 14.04.2012</b> |
| <b>Erörterungstermin im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:</b>                                                                                                           | <b>19.04.2012</b>                |
| <b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b>                                                                                                                                  | <b>02.04.2012</b>                |
| <b>Frist zur Stellungnahme bis:</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>11.05.2012</b>                |
| <b>Beschlussfassung im Rat über die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:</b>                                                                          | <b>28.08.2012 und 25.09.2012</b> |
| <b>Unterrichtung der Einwender über den Ratsbeschluss über die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:</b>                                               | <b>30.08.2012</b>                |
| <b>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b>                                                                                                                                              | <b>11.09.2012</b>                |
| <b>Frist zur Stellungnahme bis: 19.10.2012</b>                                                                                                                                                                                               |                                  |
| <b>Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b>                                                                                                                                                      | <b>28.08.2012</b>                |
| <b>Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b>                                                                                                                                                                       | <b>08.09.2012</b>                |
| <b>Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b>                                                                                                                                                          |                                  |
| <b>Von:</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>17.09.2012</b>                |
| <b>Bis:</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>19.10.2012</b>                |
| <b>Beschlussfassung über die Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie</b>                              | <b>20.11.2012</b>                |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Beschlussfassung über die erneute auf zwei Wochen verkürzte öffentliche Planauslegung und Anhörung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund Änderungen im Bereich der externen Ausgleichsflächen (Teilbereich 2)</b> |                                        |
| <b>Die Benachrichtigung der Einwender erfolgte am</b>                                                                                                                                                                                                                                            | <b>22.11.2012</b>                      |
| <b>Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund der Änderungen im Bereich der externen Ausgleichsflächen (Teilbereich 2)</b><br><b>Frist zur Stellungnahme bis: 14.12.2012</b>                                                  | <b>22.11.2012</b>                      |
| <b>Bekanntmachung der auf zwei Wochen verkürzten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b>                                                                                                                                                                                                | <b>24.11.2012</b>                      |
| <b>Auf zwei Wochen verkürzte Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b><br><b>Von:</b><br><b>Bis:</b>                                                                                                                                                      | <b>03.12.2012</b><br><b>14.12.2012</b> |
| <b>Beschlussfassung über die Bedenken und Anregungen aus der auf zwei Wochen verkürzten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Anhörung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b>                                                         | <b>29.01.2013</b>                      |
| <b>Die Benachrichtigung der Einwender erfolgte am</b>                                                                                                                                                                                                                                            | <b>30.01.2013</b>                      |
| <b>Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>29.01.2013</b>                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |
| <b>67354 Römerberg, den 30.01.2013</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |                                        |
| <b>Gemeindeverwaltung</b><br><br><b>Manfred Scharfenberger</b><br><b>Bürgermeister</b>                                                                                                                                                                                                           |                                        |
| <b>Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.</b><br><br><b>67354 Römerberg, den 11.10.2013</b><br><br><b>Manfred Scharfenberger</b><br><b>Bürgermeister</b>                                                                                 | <b>11.10.2013</b>                      |
| <b>Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am</b><br><b>tritt der Bebauungsplan in Kraft.</b><br><br><b>67354 Römerberg, den 21.10.2013</b><br><br><b>Manfred Scharfenberger</b><br><b>Bürgermeister</b>                                                                            | <b>19.10.2013</b>                      |