STADT RAMSTEIN-MIESENBACH, STADTTEIL MIESENBACH
BEBAUUNGSPLAN: "AM KLEINEN WÄLDCHEN"

TEIL - A
M. = 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Am Kleinen Wäldchen"
in der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Miesenbach

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Das Neubaugebiet „Am Kleinen Wäldchen" umschließt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO sowie eine kleinere Teilfläche als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 u. 6, jeweils Abs. 3, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,60 betragen.
Innerhalb der Mischgebietsfläche ist die Grundflächenzahl auf 0,40 und die Geschossflächenzahl auf 0,80 festgesetzt.
Auf die Geschossflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die baurechtlich keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zugehörigen Treppenräume und Umfassungswände mit anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
Aus ortsgestalterischen Gründen wird gemäß § 16 Abs. 2 bis 5 BauNVO anstelle der Zahl der Vollgeschosse die maximal zulässige Traufhöhe auf maximal 5,50 m (talseitig gemessen) festgesetzt.
Bei Stellhanglagen (größergleich 8° Hangneigung) können im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von der Traufhöhenfestsetzung zugelassen werden, um größere Hangeinschnitte (größergleich 1,50 m) zu vermeiden (jeweils Einzelfallprüfung erforderlich).
Für den Bestand (M) ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 Vollgeschosse als zulässige Höchstgrenze festgesetzt.
Bezugskante für die Traufhöhenregelung ist die Vorderkante Außenwand zur Straße, mit der oberen Schnittkante der Dacheindeckung, gemessen in der Gebäudemitte. Bezugshöhe ist das derzeit ansehende natürliche Gelände (Ursprungsgelände). Die Traufhöhe ist auch bei Rückversätzen in der Fassade (nur zum Straßenraum hin) bindend, wenn der Versatz mehr als ein Drittel der Gebäudelänge ausmacht. Jedem Bauantrag ist ein Nivellement beizufügen, aus dem die Höhenstellung des Baukörpers zum Ursprungsgelände an allen Gebäudeseiten ersichtlich ist.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Neubaugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO, wobei nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Die einzelnen Bereiche sind in der Nutzungsschablone festgelegt. Innerhalb der Mischgebietsfläche gilt die offene Bauweise im Sinne der BauNVO.

4. Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen dürfen wahlweise giebel- oder traufständig zur Straße bzw. der seitlichen Grundstücksgrenzen hin ausgeführt werden.
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) dürfen auf den Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden. Stellplätze für PKW's sind jedoch zulässig. Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen auch auf diesen Flächen errichtet werden.

6. Garagen, Stellplätze (§ 21 a BauNVO)

Für jede Grundstückseinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei Garagen auf die Stellplatzpflicht angerechnet werden. Wird mehr als eine Wohneinheit je Grundstückseinheit errichtet, ist für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück erforderlich. Wird ein Baugrundstück geteilt, gilt der Stellplatznachweis für jede Grundstücksteilfläche separat. Bei Garagen ist im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe erforderlich. Der Stauraum wird auf die Stellplatzpflicht nicht angerechnet.

7. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb der bebaubaren Bereiche des Bebauungsplanes sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Gestaltungselemente des verkehrsberuhigten Ausbaues sind in einem später aufzustellenden Gestaltungsplan festzulegen.
Die zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendigen Abböschungen und Aufschüttungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zu dulden.
Eventuelle Beton-Rückenstützen, die der Einfassung der Straßenränder/Borde dienen, sind bis auf eine Breite von 20 cm ebenfalls auf den Grundstücken zu dulden.
Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke sind Einfriedungen und Anpflanzungen über 0,80 m Höhe nicht zulässig (Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche).

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 a und b BauGB)

Ausgleichsflächen / Maßnahmen
Auf der mit „M1" gekennzeichneten Fläche ist Oberboden anzudecken. Mindestens 40 % der Fläche ist mit Sträuchern und Bäumen gemäß der Pflanzliste 1E zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind in Gruppen aus 2 bis 3-reihigen Pflanzungen auf einer Länge von mind. 6 m auszuführen. Pflanzdichte im Mittel mind. 1 Pflanze je 1,50 m pro Reihe, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,00 m. Die übrige Fläche ist durch Gras- / Krautansaat (z. B. mit RSM „Landschaftsrasen" mit Kräutern!) zu begrünen und extensiv durch 1 bis 2 malige Mahd zu pflegen. Eine Bebauung ist nicht zulässig. Die Fläche mit Geh- und Fahrrecht darf teilversiegelt werden.

Begrünung der Grundstücksflächen
In den Wohngebieten ist pro angefangene 350 m² überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 bis 14 cm, mind. 3xv mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Vegetationsauswahl siehe Pflanzliste Grünordnungsplan 1A und 1 B). Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
Auf dem Grundstück zu erhaltende Bäume sind auf die vorstehende Pflanzverpflichtung anzurechnen.
Die nach Maßgabe der GRZ nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 80 % zu begrünen.

Begrünung von Flächen mit Regenrückhalteeinrichtungen
Bei Becken mit einer Basisabdichtung ist diese mit Oberboden zu überdecken und durch Gras- / Krautansaat zu begrünen. Im Bereich der Böschung sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Abrutschen zu treffen (Geotextilien o. ä.).
Soweit dies zur Funktionssicherung, insbesondere auch an Ein-, Aus- und Überläufen notwendig ist, sind naturnahe Sicherungsmaßnahmen, wie Steinschüttung, zulässig. Notwendige Absetz- oder Tosbecken können aus gleichen Gründen auch mit Betonsteinen hergestellt werden. Dammkronen zur Hochwasserentlastung mit Betonsteinpflaster.
Im Bereich mit Übergang zur freien Landschaft sind mind. 5 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste 1A und 1B des Grünordnungsplanes, in mindestens 3xv Qualität neu zu pflanzen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Darüber hinaus sind in den lockere Strauchgruppen in einer Dichte von im Mittel mindestens einer Pflanze je 1,50 * 1,00 m sowie mind. 2xv Qualität zu pflanzen (Pflanzliste 1C). Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer Gras- / Krautansaat zu begrünen (z. B. mit RSM „Landschaftsrasen mit Kräutern").
Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Baumpflanzungen zum öffentlichen Straßenraum sind nach Festlegung der Zufahrten zu pflanzen.
Entlang der Haupterschließungsstraße sind in den Vorgartenbereichen mind. 18 großkronige, standortgerechte Laubbäume in möglichst gleichem Pflanzabstand zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzliste 1A und 1B des Grünordnungsplanes).
Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

M1ex - Schaffung von Ersatzquartieren für Baumfledermäuse (ohne Planeintrag)
Als Ausgleich für die Verluste von Spalten und Baumhöhlen in den besonderen Gehölzbeständen und Obstbäumen sind Ersatzquartiere zu installieren. Als Kompensation für die 5 Höhlenbäume sind in oder im direkten Umfeld des Plangebietes 2 Gruppen von Fledermausquartieren zu installieren. Für jede dieser Gruppen werden folgende künstlichen Quartiere der Firma Schwegler (Schondorf) oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller vorgeschlagen:
- Fledermausnisthöhle 2 FN spezial (3 Stück pro Gruppe).

Insgesamt: 6 Stück

M3ex - Anbringung von Nistkästen
Zur Kompensation der Höhlenbaumverluste sind im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung (z. B. Waldrand) 10 Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufhängung muss am Stamm auf der Südostseite erfolgen.
Als Nistkastentyp für Höhlenbrüter wird die „Nisthöhle 1 B" der Firma Schwegler empfohlen (Flug-lochweite 32 mm, geeignet für Meisen, Kleiber, Trauerschnäpper). Für Nischen- und Halbhöhlen-brüter wie Hausrotschwanz, Rotkehlchen und Zaunkönig bietet sich die „Nischenbrüterhöhle Typ 1 A" von der Firma Schwegler an. Bei Inanspruchnahme des Turmfalkenhorstes ist ein Falkennkasten im Radius m Umfeld des Geltungsbereiches anzubringen.

M4ex - Entwicklung von Grünland mit Saumstrukturen und Mulden
Die Maßnahme wird auf dem Flurstück Nr. 4476 der Gemarkung Ramstein durchgeführt.
Die in der Abbildung 5 gekennzeichnete Fläche, Maßnahme M4ex, ist derzeit als Intensivgrünland (Mähweide) genutzt. Teile der Fläche sind als Feuchtwiese in der Landeskiotopkartierung erfasst (südliche Teilfläche). Durch extensive Mahd könnte sich die Fläche mit der Entwicklung zu einer artenreichen Glatthaferwiese mit Saumstrukturen und Brachestadien zu entwickeln.
Die Fläche ist durch Mulchmahd auf rotierenden Teilflächen der Gesamtfläche zu pflegen. Hierdurch entstehen mehrjährige Rotationsbrachen die eine abwechslungsreiche Struktur bilden. Es darf maximal nur ein Drittel der Gesamtfläche gemacht werden. Die Mahd ist im September durchzuführen.
Entlang der Außenränder sind ca. 3,0 bis 5 m breite extensive Säume bzw. Brachestreifen zu entwickeln, die durch eine abschnittsweise einschürige (Mulch-) Mahd im Turnus von zwei Jahren gepflegt werden.
Auf der Fläche sind darüber hinaus 3 Mulden aus Leichtgewässer für Amphibien anzulegen. Diese sollen eine Größe zwischen 20 bis 50 m² aufweisen und zwischen 30 bis 100 cm tief sein. Die Böschungen sind flach auszubilden. Sich mit den Jahren einstellende Ufervegetation ist bei der Grünlandpflege alle 2 bis 3 Jahre zu pflegen. Bei der Mahd ist immer mind. die Hälfte der Ufervegetation von der Pflege auszusparen und erst beim darauffolgenden Pflegegang mit einzubeziehen.
Flächenumfang: 3.370 m²

9. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes werden als Erschließungsmaßnahmen den öffentlichen Flächen zugeordnet.
Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den privaten Baugrundstücken nach dem Verursacherprinzip, je nach Größenordnung der Versiegelung, als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
Nicht ausgeglichene Eingriffe der Erschließung, die nicht mit den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet ausgeglichen werden können, sind ebenfalls der Sammelersatzmaßnahme zuzuordnen.

10. Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.
Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsmulde herzustellen. Die Flächengröße der Mulde muss mindestens 12 % der versiegelten Fläche des Baugrundstücks betragen. Die Einstaubohle bis zur Überlaufeinrichtung muss 30 cm betragen. Ersatzweise kann ein Regenwasser-Sammelbehälter (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von 50 l je m² der angeschlossenen, versiegelten Fläche (mindestens jedoch 5 m³ Fassungsvermögen je Baugrundstück) eingebaut werden. Die Mulde sowie die Zisterne müssen mit einer Überlaufeinrichtung ausgestattet sein. Das Niederschlagswasser, welches nicht vollständig auf den Grundstücken versickert bzw. nicht vollständig zurückgehalten werden kann, ist durch die Überlaufeinrichtung möglichst breitflächig (über offene Versickerungsmulden oder Rigolen) der öffentlichen Kanalisation bzw. den öffentlichen Versickerungseinrichtung zuzuleiten.
Die Rückhaltemulde am südlichen Baugebietsrand soll das Baugebiet vor wild abfließendem Oberflächenwasser schützen. Der Wall der Mulde wird so angelegt, dass kein Einstau auf der Flurstücks-Nr. 94 erfolgt.
Um bei unterkellerten Gebäuden eventuellen Durchnässungsschäden, die sich aus der Regenwasserversickerung ergeben können, vorzubeugen, sind die Kellerbereiche gegen drückendes Wasser gemäß dem Stand der Technik zu schützen (z. B. als wasserdichte Wannen). Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
Die hier aufgeführten „Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" sind zwingend zu beachten. Der Bau von Rückhaltemaßnahmen wird von der Kreisverwaltung Kaiserslautern überwacht.

11. Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm

Die in der Zeichnung festgesetzten Flächen mit erhöhten Schallschutzanforderungen unterliegen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches V gemäß DIN 4109.
Die der K 79 zugewandten Außenbauteile der Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind so auszubilden, dass die Anforderungen der DIN erfüllt sind (R'w,res = 45 dB).
Für die Grundstücksbereiche bis 44 m Abstand zum Fahrbahnrand der K 79 gelten die Anforderungen nach dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 (40 dB).
Die übrigen Gebietsbereiche müssen die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109 erfüllen (35 dB).

12. Nachrichtliche Hinweise

Zum Schutz des Mutterbodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 bei allen Erdarbeiten sowie der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 zu beachten. Zum Schutz von etwaigen Radonstrahlen werden orientierende Radonmessungen empfohlen.

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Ortsbauer gemäß bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) in Speyer rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Derach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Der Vorgaben der GDKE entbinden den Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abekäufern der Verwaltung jedoch nicht von der Mediepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der GDKE ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherrenträbauträger finanzielle Beträge für die Maßnahmen erforderlich. Die Mediepflicht gilt besonders für die Maßnahmen zur Verbreitung der Baumaßnahmen (Mutterbodenabtrag).

Bisher nicht bekannte „Kleindenkmäler" (wie Grenzsteine) dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort beseitigt werden. Es können auch unter den Steinen bisher unbekannte Standortabsicherungen befinden, die historisch und landeskundlich von hervorragendem Interesse sind.

An der Träger der Straßenbaulast können keine Ansprüche in punkto Lärmschutz gestellt werden.

Den Straßengrundstücken sowie den straßenseigenen Entwässerungsanlagen der K 79 dürfen keine Oberflächenwasser bzw. sonstige Wasser zugeleitet werden.

Die am südlichen Baugebietsrand dargestellte Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers soll verhindern, dass bei Starkregenereignissen Baugrundstücke Schaden nehmen. Bei Starkregenereignissen kann, nachdem die Rückhaltemaßnahme mit einem gedrosselten Ablauf versehen wird, ein Überlauf des Beckens erfolgen. Bei der Rückhaltemaßnahme handelt es sich nicht um einem „Absolutschutz" für das Baugebiet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)

Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Sattel-, Walm-, Pult- und versetzte Pultdächer zulässig. Weiter, hiervon abweichende Dachformen sind nicht zugelassen.

Für die Dächer der Nebengebäude gilt dies nur soweit, wie im Rahmen der Landesbauordnung eine Dachausbildung zulässig ist, d. h. bei Grenzstellung der Nebengebäude sind auch Flachdächer zugelassen. Turmähnliche Dachausbildungen für Anbauten und Erker sind nur zulässig, wenn der Firstpunkt mindestens 1,00 m tiefer unter der Firstlinie des Hauptdaches liegt.
Die Dachneigungen der Gebäude sind generell beidseitig gleich geneigt (symmetrisch) auszuführen und haben mindestens 30° bzw. höchstens 45° zu betragen.
Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hauseinheiten in ihrer Neigung und im Material der Dacheindeckung nicht voneinander abweichen.
Dachaufbauten sind in ihrer Größe auf maximal 30 % der Dachflächenseiten zu beschränken. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten muss vom Ortgang aus gemessen mindestens 1,50 m betragen (Dachüberstände sind nicht anrechenbar).
Bei der Dacheindeckung sind aus ortsgestalterischen Gründen nur Ziegel und Dachsteine in rötlichen und braunen Farbtönen, ohne Glanzeffekt, erlaubt. Engobierte/farbgestrichene Tonziegel dürfen im Farbton nicht dunkler ausfallen als der vergleichbare RAL-Farbton Nr. 3011 (braunrot). Bei Dachaufbauten ist die Materialwahl freigestellt.

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

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen mit Betonsockeln und steinähnlichen Materialien sowie mit Gitterzaunelementen, jeweils bis zu einer Höhe von 1,25 m (gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeführt werden.
Zufahrtsbereiche sind generell von jeder Einfriedung freizuhalten. Hinter der Stauraumfläche von 5,00 m sind Einfriedungen in der genannten Einfriedungsart zulässig.
Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis 1,50 m Höhe erlaubt. Die Materialwahl ist freigestellt.
Stützmauern auf der Grenze und innerhalb des Bauwiches dürfen maximal 1,50 m hoch ausgeführt werden. Das Höhenmaß ist jeweils parallel zum natürlichen Gelände einzuhalten. Sind höhere Geländeabtragungen vorgesehen, sind diese terassenförmig über mindestens 1,00 m breite Bermen (horizontal angelegte Flächen, Geländeversatz) herzustellen.
Der Rückversatz wird jeweils von Vorderkante zu Vorderkante Mauer gemessen.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind - soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden - zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließungseinrichtung. Im Übrigen sind die Fristen für die Durchführung der Begrünungsarbeiten im Baugenehmigungverfahren zu regeln, wobei eine Umsetzung spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Baukörpers festgelegt wird.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, Seite 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I, S. 3154)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt § 45 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. 2011, S. 47)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387), zuletzt Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 53), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402)

Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt inhaltsübersicht geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. September 2014 (GVBl. S. 245)

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

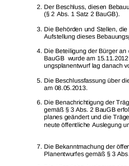
1. Allgemeines

Das Baugebiet liegt nordöstlich der Ortslage im Stadtteil Miesenbach. Ortsausgang in Richtung Mackenbach. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die stadtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

2. Geltungsbereich

Das Bebauungsplanbereich des Bebauungsplanes erfasst die Gewanne „Im Hungerpfuhl". Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in den zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB genau umrissen.

Flurkarte mit Höhenschichtlinien


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3. Einfügung in die Gesamtplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach weist für den überplanten Geländebereich im Wesentlichen künftige Wohnbauflächen aus. Die Entwicklungsvoraussetzungen nach § 8 Abs. 2 BauGB sind sortit erfüllt.
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) weist die Stadt Ramstein-Miesenbach als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum, umgeben von einem landesweit bedeutsamen Bereiche für den Grundwasserschutz sowie großräumig bedeutsamen Freiraumschutz aus.
Nach den Vorgaben der Regionalplanung soll in der Funktion des Mittelzentrums das Wohnen und Gewerbe weiter entwickelt werden. Somit steht die Gebietsausweisung, die lediglich eine Bedarfsabdeckung zur Eigenentwicklung im Stadtteil Miesenbach darstellt, im Einklang mit den allgemeinen regionalen Zielaussagen.
Im Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach sind keine konkreten Darstellungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgegeben. Der Gebietsbereich wird als "Vorranggebiet Siedlungsfläche" dargestellt. Es sind weder Landschaftsschutzgebiete noch Naturschutzgebiete davon tangiert. Im Biotopkataster des Landes ist der Gebietsbereich ebenfalls nicht davon betroffen.

4. Planungsziele

Mitte der 80er Jahre wurde im Stadtteil Miesenbach mit der Erschließung des Neubaugebietes „Dansenberg-Seewoog" begonnen und in den zurückliegenden Jahren in 3 Bauabschnitten erschlossen. Seit ca. 10 Jahren ist das Gebiet bis auf wenige Einzelgrundstücke komplett bebaut und die bestehende Nachfrage kann derzeit nicht mehr abgedeckt werden.

Die Möglichkeiten, weitere Wohnbauflächen im Stadtteil Miesenbach auszuweisen, sind jedoch sehr begrenzt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung haben sich zwei Gebietsbereiche herauskristallisiert, die für eine Ausweisung noch geeignet sind. Dies ist die Bereich am Ortsausgang in Richtung Mackenbach und eine vergleichbare Fläche im Bereich Schulzentrum. Vorrangig soll aber der Bereich entlang der Mackenbacher Straße erschlossen werden, der auch mit einem Lückenschluss in der Ortslagentwicklung verbunden ist.
In den zurückliegenden Jahren hat die Stadt zudem die Flächenreserven innerhalb der Ortslagen genutzt, so dass dem Gebot mit dem Flächenverbrauch schonend umzugehen, umfänglich Rechnung getragen wurde und die Weiterentwicklung nur noch durch Gebietsausweisungen gesichert werden kann.

Der Gebietsabschnitt erfasst allerdings eine nach Nordosten abfallende Hanglage auf, was für die Besonnung der Wohnbaugrundstücke von Nachteil ist.

Erschlossen wird der Bereich über eine Anbindung direkt an die Mackenbacher Straße, sowie mit einer untergeordneter Anbindung an die Höhenstraße, die aufgrund des schmalen Ausbaues nur bedingt befahren werden kann. Durch zusätzliche, kleinere Stichstraßen wird aber insgesamt das Gebiet erschlossen. Die Haupterschließungsstraße weist am Ende eine große Wendeschleife auf, die auch dem LKW-Verkehr (z. B. Müllfahrzeuge) ein Wenden ermöglichen soll.

Im Zuge der Gebietserschließung werden alle Anliegerstraßen verkehrsberuhigt ausgebaut. Pflasterbeläge, Parkbuchten und Pflanzinseln innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen dienen dabei der Verkehrsberuhigung und der Gestaltung des Straßenraumes.

Im Wesentlichen umschließt der Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Lediglich die erfasste Altortslage wurde aufgrund der vorhandenen Nutzungen einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zugeordnet. Dann eingebunden wurden auch die neu ausgewiesenen Bauplätze nördlich der Mackenbacher Straße, zwischen bestehender Bebauung und Rückhaltebecken.

In Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung im Umfeld sind die Festsetzungen der Maße für die baulichen Nutzung getroffen worden. Gegenüber den zulässigen Höchstwerten nach § 17 der BauNVO sind die Nutzungsparameter reduziert angesetzt; um eine kleinteilige und aufgelockerte, der Umgebung der Altortlage angepasste Bebauung zu erreichen. Auch die Höhenbeschränkung durch die Festlegung einer maximalen Traufhöhe, mit Bezug auf das natürliche, talseitige Gelände, tragen zur Sicherung dieser Nutzungsbeschränkung mit bei.
Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6, für das Mischgebiet (MI) die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächen werden Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet.

Teilbereiche mit starker Hangneigung können über eine Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB davon befreit werden, wenn nachweislich diese Höhenfestsetzung zu einem Härtefall in der Gebäudestellung führen würde, die nur über starke Geländeeinschnitte mit großen Stützwänden sichergestellt werden kann.
In diesem Fall kann der Stadtrat auf Antrag im Einzelfall einer Befreiung von den Höhenvorgaben zustimmen, wenn gleichzeitig für die Nachbargrundstücke keine nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
Von den Regelvorgaben ausgenommen ist der bestehende Ortsgasenbachstrich an der Mackenbacher Straße. Hier nehmen die erweiterten Nutzungsvorgaben und festgesetzte Gebietscharakter Rücksicht auf die vorhandene dichtere Bebauung und Grundstücksausnutzungen (Bestandsschutz).

Die Stellung der Baukörper mit Ausrichtung der Hauptfirstrichtung bleibt den Eigentümern/Bauherren, wahlweise - parallel oder rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - überlassen, um derzeitige Baukörper individuell der Geländeneigung anpassen zu können. Der sich dadurch ergebende Effekt einer aufgelockerten Dachlandschaft passt sich somit besser der gewachsenen Dachlandschaft der Altortlage an.
Da in der angrenzenden Altortlage in Miesenbach notorisch Dachneigel die Dachlandschaft prägen, soll sich die Dacheindeckung auf den Baugrundstücken harmonisch in die umgebende Dachgestaltung einfügen. Bei brauntonigen Dachziegeln darf der Farbton nicht dunkler als der RAL-Farbton Nr. 3011 (braunrot) sein. Die sich einstellenden Begrünung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern wird das Gebiet nach wenigen Jahren insgesamt harmonisch in die Ortslage einfügen.

Zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind ausreichende Kapazitäten und Leitungsdimensionen im Anschluss an die Mackenbacher Straße möglich. Versorgungsträger für Gas, Wasser und Strom sind die Stadtwerke Ramstein-Miesenbach. Die Telefonanschlüsse werden voraussichtlich von der Deutschen Telekom in den Straßenzügen verlegt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Vollz