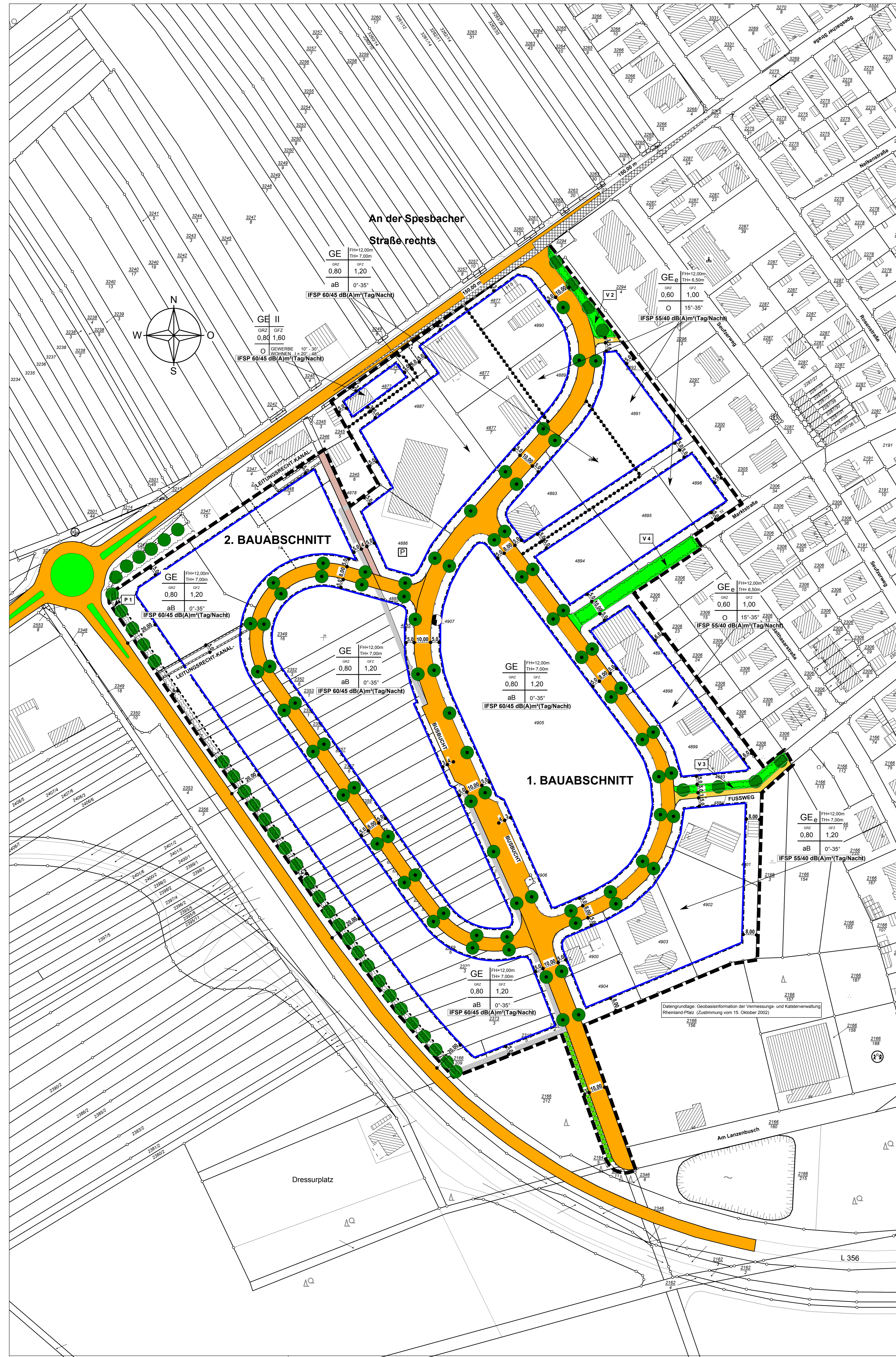


# STADT RAMSTEIN - MIESENBACH, STADTTEIL RAMSTEIN BEBAUUNGSPLAN: "IN DEN SEUFZEN"

ÄNDERUNG I

TEIL - A  
M. = 1 : 1000



## PLANZEICHEN/FESTSETZUNGEN

GE	GEWERBEGEBIET (§ 8 BauVO)
GE <sub>n</sub>	GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNG
FH/TH	FIRSTSTUHE / TRAUHFÜHNE (BEZOGEN AUF DAS STRASSENNEAU) (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauVO)
GSZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauVO)
25° - 28°	DACHNEIGUNG BEI II GESCHOSS

O	OFFENE BAUWEISE
aB	ABWICHENDE BAUWEISE (DIE GEMAUDELÄNGEN DÜRFEN 50,00M ÜBERSCHREITEN, ANSONSTEN GELTEN DIE REGELUNGEN DER OFFENEN BAUWEISE)
---	BAUGRENZEN

## VERKEHRSLINIEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 6 BAUGB)

	STRASSENVERKEHRSLINIE
	FUSSWEG
	WIRTSCHAFTSWEG
	BERTICHTSWEIHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

## FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 5 ABS. 2.4 U. 6 BAUGB)

	TRAFOSTATION
--	--------------

## GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
--	------------------------

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	MIT GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 ABS. 4 UND § 16 ABS. 5 BAUGB)
	BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKNUMMERN
	GRENZE ZWISCHEN I + 2. BAUABSCHNITT
	HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE
	SICHTDREIECK
	FÜLLSCHEMME DER NUTZUNGS-SCHABLONE

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB)

	HOCHSTAMMIGE LAUBBÄUME II. ORDNUNG ANPFLANZUNG AUF GRENZE ZU DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN
	HOCHSTAMMIGE LAUBBÄUME II. ORDNUNG ANPFLANZUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF ÖFFENTLICHEN VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN
	ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN
	KENNZEICHNUNG DER VERKEHRSGRÜNFLÄCHE, Z.B. VERKEHRSGRÜNFLÄCHE V1
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF PRIVATEN FLÄCHEN
	KENNZEICHNUNG VON ANPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN
	NEUANLAGE EINES WALDMANTELS

<i>Acer platanoides</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Stieleiche
<i>Quercus robur</i>	Laub-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Waldleine
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer spicatum</i>	Spitzahorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Corylus heterophylla</i>	Waldhasel
<i>Salix caprea</i>	Schwärze Weide
<i>Salix virens</i>	Schwärze Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandweide
<i>Betula pubescens</i>	Schwärze Weide
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hainweibel
<i>Crataegus monogyna</i>	Waldrose
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Pflaumerle
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainvillee
<i>Pyrus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Schwärze Weide
<i>Salix virens</i>	Schwärze Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolger Schneeball
<i>Arctostaphylos uva-ursi</i>	Pfeifenwinde
<i>Cornus alba</i>	Waldleine
<i>Cornus sanguinea</i>	Nicht-südensonne beeinflusste Waldleibchen
<i>Hedera helix</i>	Kletterndes Efeu
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Philadelphus</i>	Schlingens
<i>Lonicera xylosteum</i>	Schlingende Gelblatzen
<i>Parthenocissus vitacea</i>	Schlingens
<i>Periploca aemula</i>	Schlingens
<i>Parthenocissus vitacea</i>	Schlingens
<i>Rosa x</i>	Mauereisen
<i>Vitis</i>	Kletterndes Weiden
<i>Vitis</i>	Waldrebe

**10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltfaktoren**  
Zu den besonderen Anlagen gehören insbesondere die zum Schutz vor schädlichen Umweltfaktoren erforderlichen Anlagen und Vorkehrungen.  
1. Art der baulichen Nutzung (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauVO.  
In der Randlage zur angrenzenden Wohnbebauung ist die gewerbliche Nutzung eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 BauVO).  
Zusätzlich sind Handwerksbetriebe, Lagerstätten, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände sowie jeweils eine Wohnung für den Betriebsinhaber.  
Im übrigen Gewerbegebiet sind von den zulässigen Nutzungen des § 8 BauVO lediglich Taxistand und Vorgeschäftsanlagen nicht zulässig.  
Die Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen ist zu beachten.  
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauVO darf die Grundstückszahl (GRZ) im eingeschränkten Gewerbegebiet 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 1,0 betragen.  
Im übrigen Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bei der Grundstückszahl 10,8 und die Geschossflächenzahl 1,2 jeweils als maximal zulässiger Höchstwert festgesetzt.  
3. Bauweise (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Es ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass für die seitlichen Grenzabsätze die Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch auch Gebäude über 50,00 m Gesamthöhe zulässig sind.  
4. Überbauere Grundstücksflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Gemäß § 23 Abs. 1 BauVO werden die überbaueren Grundstücksflächen gemäß den zwischenzeitlichen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften über die Einhaltung der Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

**5. Mindesthöhe der Baugruben (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Um einen erforderlichen Grundstückschutz für gewerblich genutzte Baugruben zu erzielen, sind die Mindesthöhen einer Baugruben auf 500 mm festzusetzen.  
**6. Nebenanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauVO sind im Baugruben auch außerhalb der überbaueren Grundstücksflächen zulässig.  
Oberirdische Parkplätze (Carports) und Garagen dürfen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Begrenzung jedoch nicht errichtet werden.  
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich - soweit es sich um den Mindestbedarf an notwendigen Stellplätzen handelt - nach den Richtzahlen der Verordnungsgebung des Ministers der Finanzen vom 24.07.2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Ministerbescheid StB 211).  
**7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die ausgewiesenen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden für den gewerblichen Güterverkehr weit ausgebaut (Fahrspurbreiten über 6,00 m), mit Bürgersteigausbauten.

**8. Flächen für die Abfallverwertung und Abwasserabhebung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Die Abhebung der Hochabfälle- und Schmelzschlacken erfolgt im Trennsystem.  
Das aus anwendungsbereiten Abfallstoffen gewonnene Material darf nur in bestimmten Verarbeitungsanlagen auf dem Baugrubenstück erfolgen.  
Die Größe der Anlagen richtet sich nach dem Verarbeitungsgrad des anfallenden Abfalls und hat mindestens ein Stauvolumen von 15 Liter/m³ bedeckter Grundstücksfläche aufzuweisen.  
Ein Sicherheitsabfluss zum öffentlichen Kanalnetz darf nur in stark geneigter Form erfolgen und bedarf einer Genehmigung durch die Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (Kanalanschluss: 5 Liter/s).  
Eine Ableitung von Drainagewasser ist untersagt.  
Zum Schutz gegen Verflüssungen und Unterflutungen gegen drückendes Wasser Abzuchteln (wasserdrückende Wanne).  
**9. Flächen für die Abfallverwertung zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die öffentlichen Grünflächen werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.  
**Festsetzungen zur Minimierung des Einflusses in den Wasserhaushalt**  
Grundstücksflächen sowie Abstell- und Lagerflächen sind in ihrer Ausrichtung auf das betriebl. notwendige Maß zu beschränken. Mit Ausnahme der aus Umweltschutzgründen vollständig zu versiegelnden Flächen sind für alle anderen Flächen die Verwendung wasserdurchlässiger Decken festgesetzt.  
Fußwege sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszubilden.  
**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Begrünungen**  
Baugrubenplanung entlang der Erschließungsstraßen  
Entlang der Erschließungsstraßen wird die Anpflanzung von heimischen, hochstammigen Laubbäumen zweiter Ordnung als Pflicht festgesetzt. Der Pflanzabstand beträgt ca. 30,00 m. Zusammenhängende Straßengrüne sind sowohl als Einzel- als auch als Baumreihe anzupflanzen. Laubbäume sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszubilden.  
**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Verkehrsgrünflächen**  
Zur Anpflanzung dürfen ausschließlich die Arten aus der öffentlichen Verkehrsgrünflächenliste verwendet werden.  
Auf öffentlichen Verkehrsgrünflächen V 1 ist ein mindestens 10,00 m breiter, geschlossener Pflanzstreifen anzupflanzen.  
Auf der Verkehrsgrünfläche V 2 ist jeweils ein zu mindestens 3,00 m breiter, geschlossener Pflanzstreifen anzupflanzen.  
Auf der Verkehrsgrünfläche V 3 ist ein mindestens 6,00 m breiter, geschlossener Pflanzstreifen anzupflanzen.  
Vorhandene Wildgehölze der Patzelle 21054 sind auf dieser Fläche umzupflanzen.  
**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen**  
Auf diesen Flächen dürfen nur ausschließlich Gehölze aus der Gehölzliste angepflanzt werden.  
Auf den Randstreifen P 1 ist eine mindestens 4,00 m breite Anpflanzung vorzunehmen. Die Einkerbung der Grundstücke darf hier nicht unmittelbar auf der Grundstücksfläche erfolgen, sondern ist mindestens 1,50 m zurückzusetzen.  
Entlang der Erschließungsstraßen sind die vorgeschriebenen Erklärungen "von außen" mit Gehölzen aus der Gehölzliste zu begrünen.  
Fensterlose Fassaden mit einer Fläche über 100 m², die sich unterhalb 6,00 m Höhe befinden und nicht als Werbefläche dienen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.  
Es sind ausschließlich Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden.

**Bäume erster Ordnung in der Anzechtform als Hochstamm**  
Für die Anpflanzung von Bäumen erster Ordnung innerhalb von geschlossenen Pflanzstreifen folgende Arten zulässig festgesetzt:  
Botanische Bezeichnung: Deutsche Bezeichnung  
Acer platanoides Feldahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Fagus sylvatica Eiche  
Quercus petraea Stieleiche  
Quercus robur Laub-Eiche  
Tilia cordata Waldleine  
**Bäume zweiter Ordnung in der Anzechtform als Hochstamm**  
Für die Anpflanzung von Bäumen zweiter Ordnung entlang der Erschließungsstraßen folgende Arten zulässig festgesetzt:  
Botanische Bezeichnung: Deutsche Bezeichnung  
Acer campestre Feldahorn  
Acer spicatum Spitzahorn  
Corylus avellana Hasel  
Corylus heterophylla Waldhasel  
Salix caprea Schwärze Weide  
Salix virens Schwärze Weide  
Sorbus aria Mehlbeere

**Sträucher und leichte Heister in der Anzechtform als Jungabstöße**  
Für die geschlossenen Anpflanzungen werden wahlweise folgende Gehölze festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzenarten aus der vorgeschriebenen Liste in Mischung zu verwenden sind:  
Botanische Bezeichnung: Deutsche Bezeichnung  
Acer campestre Feldahorn  
Acer platanoides Feldahorn  
Betula pendula Sandweide  
Betula pubescens Schwärze Weide  
Cornus sanguinea Roter Hainweibel  
Crataegus monogyna Waldrose  
Elaeagnus angustifolia Pflaumerle  
Ligustrum vulgare Rainvillee  
Pyrus spinosa Schlehe  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa canina Hundsrose  
Salix caprea Schwärze Weide  
Salix virens Schwärze Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Viburnum lantana Wolger Schneeball

**Niedere Verkehrsgrün-, bodendeckende Bepflanzung**  
Wahlweise werden als Bodendecke zur Begrünung des Pflanzstreifens zwischen Straße und Einzäunung der Privatgrundstücke folgende Arten festgesetzt:  
Botanische Bezeichnung: Deutsche Bezeichnung  
Euphorbia sp. Kriechspindelkraut  
Hedera helix Kletterndes Efeu  
Lonicera xylosteum Schlingens  
Lonicera xylosteum "Clarey's Dwarf" Schlingens  
Rosa rugosa Mehlrose  
Rosa x Hybrid Mehlrose  
Sambucus racemosa Schwarze Holunder  
Sambucus racemosa "Black Arrow" Schwarze Holunder  
Viburnum lantana Wolger Schneeball

**Ranker und Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden**  
Wahlweise werden folgende schlingende Kletterpflanzen und Selbstklimmer festgesetzt:  
Botanische Bezeichnung: Deutsche Bezeichnung  
Arctostaphylos uva-ursi Pfeifenwinde  
Clematis vitalba Waldrebe  
Clematis vitalba Nicht-südensonne beeinflusste Waldreben  
Elaeagnus angustifolia Pflaumerle  
Hedera helix Kletterndes Efeu  
Hedera helix Efeu  
Philadelphus Schlingens  
Lonicera xylosteum Schlingens  
Parthenocissus vitacea Schlingens  
Periploca aemula Schlingens  
Parthenocissus vitacea Schlingens  
Rosa x Mauereisen  
Rosa x Kletterndes Weiden  
Vitis Vinifera Waldrebe

**Pflanzgrößen und Pflanzabstände**  
Die Gehölze sind in nachfolgenden Anzechtformen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen für Baumschulware zugrunde zu legen sind:  
Hochstammige Bäume erster Ordnung  
Hochstammige Bäume erster Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 14,00 bis 16,00 cm zu pflanzen.  
Hochstammige Bäume zweiter Ordnung  
Hochstammige Bäume zweiter Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 14,00 bis 16,00 cm zu pflanzen.  
Sträucher und leichte Heister  
Bei häufigen Gehölzarten sind die höher werdenden Arten mindestens als zweifach verschulte Heister zu pflanzen. Sträucher müssen als einmal verschulte Heister eine Mindesthöhe von 60,00 cm aufweisen. In häufigen und geübten Gehölzarten sind Heister und Sträucher in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 5 BAUGB UND § 16 BAUGB)**  
**Gelände- und Gebäudeanforderungen**  
Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m (Abtrag oder Auftrag), bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.  
Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 (ca. 35°) anzulegen und zu begrünen.  
Von der Höhenbeschränkung sind die Aufschüttungen, die den Sicht- und Schallschutz dienen, ausgenommen.  
Werden Parkstände neben Grundstücksflächen angeordnet, so ist bei der Anlage eine Pflanzreihe in Geländehöhe auszubilden.  
**Unterhaltung der gründerischen Maßnahmen**  
Die gründerischen Maßnahmen sind zu gewährleisten. Die Eigentümer sind verpflichtet, die Maßnahmen zu unterhalten.  
**Realisierung der gründerischen Maßnahmen**  
Die öffentlichen gründerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließung.  
Im übrigen sind die Fristen für die Durchführung der Begrünungsarbeiten im Baugenehmigungsverfahren zu erörtern.  
**Einfriedigungen**  
Einfriedigungen wie Zäune und Mauern sind bis zu 2,00 m Höhe über dem angrenzenden Gelände zulässig.  
Zu den öffentlichen Straßen und Wegen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.  
**Dachform, Dachneigung und Dachdeckung**  
Grundständig sind alle Dachformen unter Einhaltung der in der Nutzungsplanung vorgegebenen Neigungswinkel und der maximal zulässigen Föhnwind-Exposition.

**Fassadengestaltung**  
Die Fassaden bei der Gestaltung der Außenwände ist freigestellt.  
Nur Materialien mit starker Spiegelwirkung sind nicht erlaubt (z. B. polierte Metallflächen, Materialien mit Glanzlack).  
**NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE REGELUNGEN / HINWEISE**  
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone 1 der Nato-Flugplätze Ramstein-Miesenbach. Die Schallschutzmaßnahmen, die an der Schallschranke gesetzt werden, sind einzuhalten.  
Bezüglich des Immissionsschutzes (Verkehrsmittel) dürfen keine Straßenbauarbeiten der Klasse keine Anforderungen erhoben werden.  
Den Straßengruben und den anfallenden Entwässerungsanlagen dürfen keine zusätzlichen Wasserleitungen angeschlossen werden. Die Entwässerung ist über die öffentliche Abwasserleitung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nachzuschließen.  
Unterhaltungen sind so auszuführen, dass auch bei anstehendem Druckwasser keine Durchdringungen an Gebäudeteilen entstehen.  
Der bei Baubearbeitungen anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Verwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" zu achten.

**ERGÄNZUNGEN ZU DEN NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE REGELUNGEN / HINWEISE:**  
Im Einmündungsbereich zur Spiesbacher Straße sind die Flächen innerhalb des Straßengrubens von Bewurten und Einfriedigungen über 0,80 m Höhe, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberfläche, freizuhalten.  
Mobile Bäume sind mit einer Tages- und Nachtsicherung auszuführen.  
Vor Aufhebung eines Baubares ist die örtliche Flugsicherheitsicherung über den gesamten Standort, die Anzechtform und die Begrünung über 0,80 m Höhe, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberfläche, freizuhalten.  
Bei der Aufhebung von Erdbänken sind die austretenden Baustellen verriegelt zu verriegeln, der Direktor der Baustelle ist über den Beginn der Arbeiten rechtzeitig anzugeben. Die Baustelleneinrichtung ist entsprechend auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 15) zu achten. Die Baustelleneinrichtung ist entsprechend zu besetzen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Wind zu sichern. Die Baustelleneinrichtung ist entsprechend zu besetzen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Wind zu sichern. Die Baustelleneinrichtung ist entsprechend zu besetzen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Wind zu sichern.  
Sollten archaische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktor Archäologie für Rettungsmaßnahmen ein angemessener Zeitraum einzuräumen. Bisher nicht bekannte "Altensteine" (wie Grenzsteine) dürfen von der Baustelle entfernt werden.  
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020 und 1054) zu berücksichtigen.

**ZUORDNUNGSFESTSETZUNG (§ 13 Abs. 1 BldmSchG)**  
Die Flächen V 1 bis V 4 sowie die außerhalb des Baugrubens gelegenen Ausgleichsflächen sind den Baufächern und Verkehrsflächen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt zu 80,00 % zu den Baufächern und zu 1,91 % zu den Verkehrsflächen.  
**BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan "in den Seufzen", Änderung 1, der Stadt Ramstein-Miesenbach**  
Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung war die Spiesbacher Straße noch durchgängig als klassifizierte Landesstraße (L 356) ausgewiesen. Aufgrund der Abstandsvergrößerung nach dem Landesstraßengesetz wurde die Bebauung nur bis 20 m an die Straße herangeführt werden.  
Die Stadt hatte daher einen Größten von ca. 18 m zwischen Baugrubenstücke und Landesstraße gelegt, der sowohl die Abstandsvergrößerung, als auch die optische Einbindung des Gewerbegebietes durch einen rechteckigen Grünzug sichern half.  
Zwischenzeitlich wurde durch den Bau der Umgehungsstraße die gesamte Straßengruben der Spiesbacher Straße bis zum Kreis an der neuen Umgehung abgetrennt, so dass die Abstandsvergrößerung nach dem Landesstraßengesetz entfiel.  
Die Entwicklung bei der Belegung des Gebietes mit gewerblichen Betrieben und Einrichtungen zeigt, dass vorrangig die Baubereiche an der Einbindung nach Ramstein oder in direkter Nachbarschaft zur Umgehungsstraße die attraktiven Baubereiche bilden und auch nach einer Vermarktung aufgelöst werden können.  
Mit Blick auf die bereits vorhandene Bebauung an der ehemaligen Landesstraße hat sich die Stadt dafür entschieden, den Grünzug aufzugeben und die Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen. Hierbei wird angestrebt, durch Neuanbau der angrenzenden Grundstücke bebauten Flächen zu schaffen.

Für den Bereich, für den ein größtmöglicher Zutritt nicht mehr möglich ist, besteht bereits ein Kaufinteresse für einen Selbstvermarkter mit landschaftlichen Produkten.  
Die Nutzungsvorgaben nach dem revidierten Bebauungsplan, soweit es den Gebietscharakter und die Maß der baulichen Nutzung betrifft, werden auch für die Erweiterungsbereiche beibehalten. Aufgrund des geringen Änderungsumfanges innerhalb des genehmigten Geltungsbereiches wird das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB betrieben, zumal ein Planungsnotwendigkeit dadurch nicht besteht. Unter Hinweis auf Ziffer 3 des § 13 BauGB wird von der Erweiterung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umverbleiben nach § 2 BauGB und der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.  
Für den Wegfall des Grünzuges, der bisher auf den landschaftlichen Ausgleich angeordnet war, wird in einem anderen Bereich Ersatz in Verbindung mit dem zusätzlichen Ausgleich wieder hergestellt. Der Fachbeitrag "Nachbau" weist im Rahmen einer Prüfung, Wertung und Bilanzierung zu dem Ergebnis, dass für die Umwidmung des Grünzuges in baulichen eine Ausgleichsfläche von 4.400 m² erforderlich ist. Der Ausgleich wird auf zwei Grundstücken im Geltungsbereich der Stadt Ramstein Miesenbach erzielt.  
Durch Anlegung einer Straußebasis mit extensiver Grünlandnutzung sowie durch den Erwerb einer rund 3,0 ha großen Freizeitanlage, die ebenfalls einer extensiven Nutzung zugeführt wird, wird für den Verlust des Grünzuges der landschaftliche Ausgleich hergestellt (siehe hierzu den Fachbeitrag "Nachbau" von Frau Eva-Karin Kasperl).

Die Entwicklung bei der Belegung des Gebietes mit gewerblichen Betrieben und Einrichtungen zeigt, dass vorrangig die Baubereiche an der Einbindung nach Ramstein oder in direkter Nachbarschaft zur Umgehungsstraße die attraktiven Baubereiche bilden und auch nach einer Vermarktung aufgelöst werden können.  
Mit Blick auf die bereits vorhandene Bebauung an der ehemaligen Landesstraße hat sich die Stadt dafür entschieden, den Grünzug aufzugeben und die Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen. Hierbei wird angestrebt, durch Neuanbau der angrenzenden Grundstücke bebauten Flächen zu schaffen.

Für den Bereich, für den ein größtmöglicher Zutritt nicht mehr möglich ist, besteht bereits ein Kaufinteresse für einen Selbstvermarkter mit landschaftlichen Produkten.  
Die Nutzungsvorgaben nach dem revidierten Bebauungsplan, soweit es den Gebietscharakter und die Maß der baulichen Nutzung betrifft, werden auch für die Erweiterungsbereiche beibehalten. Aufgrund des geringen Änderungsumfanges innerhalb des genehmigten Geltungsbereiches wird das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB betrieben, zumal ein Planungsnotwendigkeit dadurch nicht besteht. Unter Hinweis auf Ziffer 3 des § 13 BauGB wird von der Erweiterung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umverbleiben nach § 2 BauGB und der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.  
Für den Wegfall des Grünzuges, der bisher auf den landschaftlichen Ausgleich angeordnet war, wird in einem anderen Bereich Ersatz in Verbindung mit dem zusätzlichen Ausgleich wieder hergestellt. Der Fachbeitrag "Nachbau" weist im Rahmen einer Prüfung, Wertung und Bilanzierung zu dem Ergebnis, dass für die Umwidmung des Grünzuges in baulichen eine Ausgleichsfläche von 4.400 m² erforderlich ist. Der Ausgleich wird auf zwei Grundstücken im Geltungsbereich der Stadt Ramstein Miesenbach erzielt.  
Durch Anlegung einer Straußebasis mit extensiver Grünlandnutzung sowie durch den Erwerb einer rund 3,0 ha großen Freizeitanlage, die ebenfalls einer extensiven Nutzung zugeführt wird, wird für den Verlust des Grünzuges der landschaftliche Ausgleich hergestellt (siehe hierzu den Fachbeitrag "Nachbau" von Frau Eva-Karin Kasperl).

Die Entwicklung bei der Belegung des Gebietes mit gewerblichen Betrieben und Einrichtungen zeigt, dass vorrangig die Baubereiche an der Einbindung nach Ramstein oder in direkter Nachbarschaft zur Umgehungsstraße die attraktiven Baubereiche bilden und auch nach einer Vermarktung aufgelöst werden können.  
Mit Blick auf die bereits vorhandene Bebauung an der ehemaligen Landesstraße hat sich die Stadt dafür entschieden, den Grünzug aufzugeben und die Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen. Hierbei wird angestrebt, durch Neuanbau der angrenzenden Grundstücke bebauten Flächen zu schaffen.

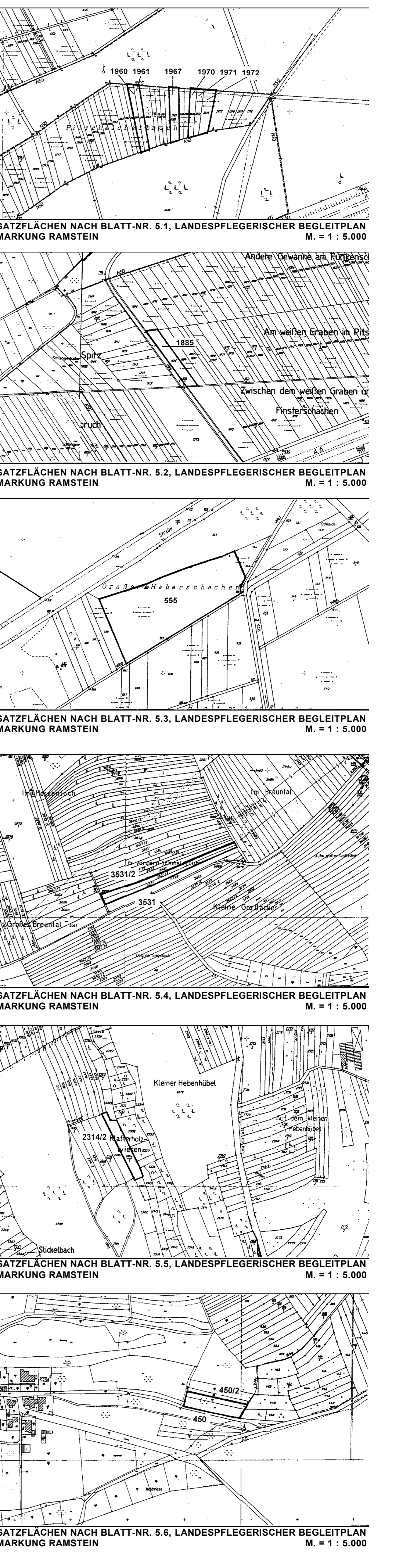
**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugruben (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, Seite 3316).  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1969 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.10.1993 (BGBl. I, S. 469).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 8).  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 05. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I, Seite 666).  
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).  
Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).  
Landesstraßenverkehrsverordnung (LStrV) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).  
Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (WVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 84).  
Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale (Denkmalschutz- und Pflegegesetz - DmSchPflG) vom 23. März 1979 (GVBl. 1979, S. 160), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2005 (GVBl. 2005, S. 307).

**VERFAHRENSVERMERKE**  
1. Der Aufstellungsbeschluss für den vereinfachten Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 12.04.2008 von der Stadt Ramstein-Miesenbach gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB (V. 1) in § 13 BauGB.  
2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 26.04.2007 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).  
3. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20.04.2007.  
4. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.05.2007 bis 11.05.2007.  
5. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 24.04.2007 an Aufstellungsstellenbesitz (§ 4 Abs. 2 BauGB) und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.  
6. Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgelegten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20.05.2007.  
7. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat Ramstein-Miesenbach als Satzung beschlossen am 20.06.2007.  
8. Aufstellungsvermerk: Der Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt. Ramstein-Miesenbach, den 14.03.2008 (Klaus Layes) Bürgermeister

9. Der vereinfachte Verfahren geordnete Bebauungsplan wurde öffentlich bekannt gemacht am 20.03.2008 (§ 10 Abs. 3 BauGB).  
10. Mit dem Tag der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft. Ramstein-Miesenbach, den 20.03.2008 (Klaus Layes) Bürgermeister

11. Die Änderung des Bebauungsplans wurde der Reservierung am ..... mitgeteilt. (Klaus Layes) Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN: "IN DEN SEUFZEN" TEIL - B LANDESPFLIEGERISCHE ERSATZMASSNAHME



## STADT RAMSTEIN - MIESENBACH STADTTEIL RAMSTEIN

## BEBAUUNGSPLAN: "IN DEN SEUFZEN"

## BEBAUUNGSPLAN: "IN DEN SEUFZEN" TEIL - B ÄNDERUNG I ÄNDERUNG I ÄNDERUNG I

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 25.000

