

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Schulhügel“ in der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Der Geltungsbereich „Schulhügel“ umschließt ein öffentliche Grünanlage mit stillgelegtem Friedhofsgelände. Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 15 BauGB und eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 5 BauGB, mit der Zweckbestimmung „Urnenkirche“, wobei das Gebäude lediglich der Beisetzung von Urnen dient und keiner kirchlichen Nutzung (Kolumbarium).

Die ehemalige Friedhofsanlage einschließlich der umgebenden Friedhofsmauer sind denkmalpflegerisch und landespflegerisch unter Schutz gestellt, gemeinsam als Kulturdenkmal (KD) i.S. des § 5 DSchG und Naturdenkmal (ND) i.S. des § 28 BNatSchG.

Der zugehörige Listentext (Kurzfassung) zum Kulturdenkmal lautet:
„Grabsteine des 19. Jh., Friedhofskreuz mit Korpus, bez. 1865.“

Für die Denkmalpflege verbindliche Listeneintragung lautet:
„Alter Friedhof an der Stelle der mittelalterlichen Kirche mit zahlreichen, oft verwitterten Grabsteinen des 19. Jh., eingefriedet von einer alten Mauer aus Rotsandsteinquadern. In der Mitte das Friedhofskreuz mit Korpus, bez. 1865/Errichtet und restauriert im Jahre 1905/erneuert im Jahre 1998.“

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

Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit §§ 17 Abs. 1 und 19 BauNVO, darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,30 und die Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO (BMZ) maximal 3,0 betragen. Bezugsfläche ist die im Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche. Aus gestalterischen Gründen wird gemäß § 16 Abs. 2 bis 5 BauNVO anstelle der Zahl der Vollgeschosse eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt. Eine Turmbauweise darf in Anlehnung an den früheren Kirchturm, eine maximale Höhe von 23 m (bis zur Turmspitze – max. zulässige Höhe üNN = 265,00 m) erreichen.

Bezugskante für die Traufhöhenregelung ist die Vorderkante Außenwand, mit der oberen Schnittkante der Dacheindeckung oder Attika, gemessen in der Gebäudemitte. Bezugshöhe ist das derzeit anstehende natürliche Gelände.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO, mit einer maximalen Längenausdehnung des Gebäudes von 50 m. Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO dürfen dabei auch auf die öffentlichen Grünflächen ausgedehnt werden.

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

Bei Ausführung einer geneigten Dachfläche muss die Ausbildung der Hauptfirstrichtung in West-Ost-Richtung erfolgen.

Gemäß § 23 Abs. 1 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 sind innerhalb des ehemaligen Friedhofgeländes nicht zulässig.

Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen außerhalb der alten Friedhofsmauer, auf der vorgelagerten öffentlichen Grünfläche errichtet werden.

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

Die Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Bestandstraße und wird noch um öffentliche Parkplätze ergänzt. Der Ausbauzustand der Straße bleibt dabei unverändert. Innerhalb der ehemaligen Friedhofsanlage sind keine öffentlichen Fahrflächen vorgesehen.

7. 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)

Neu angelegte Stellplätze, Fußwege, Zufahrten und Zuwegungen sind zur Reduzierung der Neuversiegelung ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen (A 1.2 und A 2.2 des Fachbeitrages Naturschutz) sind die im Umweltbericht und Fachbeitrag aufgeführten Pflanz- und Pflegemaßnahmen nach Abschluss der Baumaßnahme innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr umzusetzen.

Eine Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Die in der Zeichnung gekennzeichneten Bäume sind aus ökologischen, artenschutzrechtlichen und ortsbildgestalterischen Gründen zu erhalten und während der Baumaßnahmen fachgerecht gemäß DIN 18 920 zu schützen.

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste (Anhang im Umweltbericht) zu entnehmen. Für die Bepflanzung des Waldmantels (externe Ausgleichsmaßnahme) ist gebietsheimische Forstware zu verwenden. Die Pflanzungen sind vor Wildbiss zu schützen. Wildschutz einzäunungen sind nach 5 Jahren wieder zu entfernen.

10. Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Auf dem Grundstück ist eine entsprechende Versickerungsmulde herzustellen. Die Flächengrößen der Mulde muss mind. 12% der versiegelten Fläche umfassen und eine Einstautiefe von 30 cm aufweisen. Zusätzlich ist die Mulde mit einem Überlauf an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen.

12. Nachrichtliche Hinweise der Fachbehörden

Generaldirektion Kulturelles Erbe – Archäologie

Die bauausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Zutage kommende Funde sind umgehend zu melden und die Fundstelle zu sichern. Bauherr bzw. Bauträger und zuständige Verwaltungen haben ebenfalls eine Meldepflicht gegenüber der Fachbehörde.

Bei archäologischen Funden ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum zur Sicherung und Bergung einzuräumen. Ggf. sind dafür auch anfallende Kosten vom Bauherrn/Bauträger zu tragen.

Die Sicherungsmaßnahmen gelten auch für Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine), die von ihrem angestammten, historischen Standort nicht entfernt werden dürfen.

Generaldirektion Kulturelles Erbe – Landesdenkmalpflege

Bei den Bauarbeiten für das geplante Kolumbarium ist im Boden mit Resten der Fundamente der Kirche des 18. Jahrhunderts und auch der mittelalterlichen Vorgängerkirche zu rechnen. Dies ist bei den Bauarbeiten zu bedenken und im Fall von Funden ist die Landesarchäologie in Speyer zu benachrichtigen, um ihr Gelegenheit zu geben, die Funde zu bewerten und ggf. zu dokumentieren.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, bei allen Bodenarbeiten zudem die DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Es wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Bei den anstehenden Bauarbeiten sind die Denkmalbestandteile wie die Grabsteine, das vorhandene Kreuz und auch die Friedhofmauer besonders zu schützen.

Die vorhandene Sandsteinmauer ist zu erhalten. Aufweitungen der Sandsteinmauer an Zugängen und Zufahrten sind denkmalrechtlich grundsätzlich nicht zulässig.

Nach § 13 DSchG bedürfen Baumaßnahmen innerhalb und in der Umgebung eines Kulturdenkmals einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Denkmalschutzbehörde wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

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

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

Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer zulässig. Weitere, hiervon abweichende Dachformen sind nur mit besonderer Zustimmung des Stadtrates und der Denkmalschutzbehörde erlaubt.

Die Dachneigungen der/des Gebäude/Gebäudes sind bei geneigten Dachformen beidseitig gleich geneigt (symmetrisch) auszuführen und dürfen höchstens 30° bis 60° betragen. Das Dach einer Turmanlage darf bis zu 80° geneigt sein und als Zeltdach ausgebildet werden.

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

Die Einfriedung des Areals besteht aus einer alten Sandsteinmauer, die zu erhalten ist.

Aufweitungen der Sandsteinmauer an Zugängen und Zufahrten sind denkmalrechtlich grundsätzlich nicht zulässig.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen sind - soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden - zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (vgl. hierzu die Aussagen/Maßnahmen im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan).

Die Grünfläche der alten Friedhofsanlage ist unverändert zu erhalten und zu pflegen.

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)