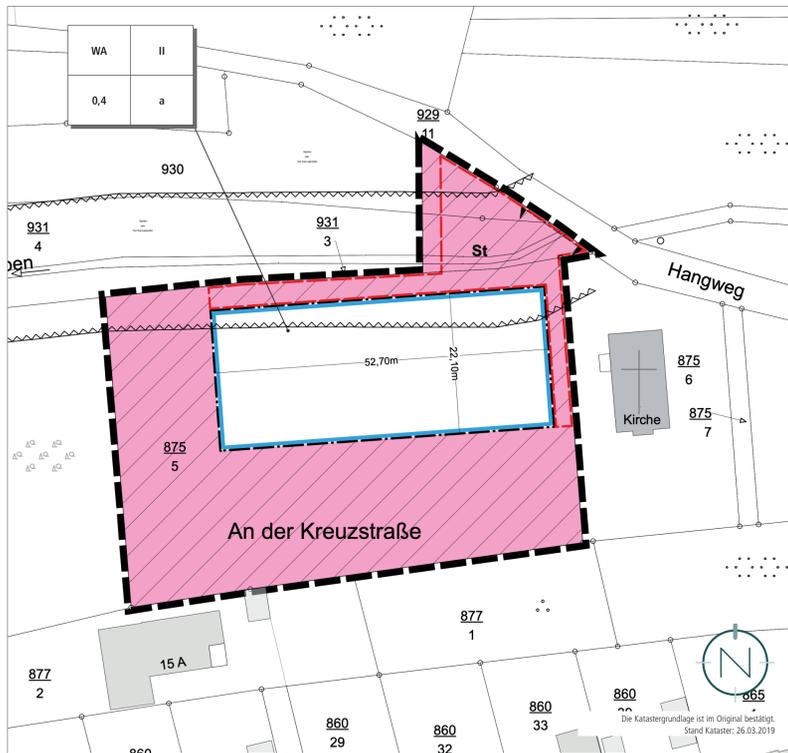


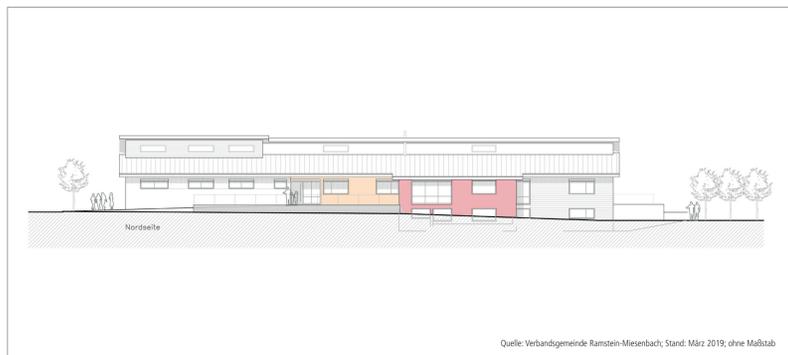
TEIL A: PLANZEICHNUNG



LAGEPLAN



ANSICHT NORDSEITE



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)				
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)				
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)				
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)				
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)				
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)				
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)				
	ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: BEREICH EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)				
	UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN; HIER: SCHUTZFLÄCHE BACHLAUF (§ 9 ABS. 1 NR. 24 UND ABS. 6 BAUGB)				
<table border="1"> <tr> <th>Baugebiet</th> <th>Zahl der Vollgeschosse</th> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Bauweise</td> </tr> </table>	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse				
Grundflächenzahl	Bauweise				

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
 Gem. § 4 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet
 zulässig sind:
 Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 unzulässig sind:
 Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO
1. GRUNDFLÄCHENZAHL
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO
 Siehe Plan.
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO
 Siehe Plan.
 Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- BAUWEISE**
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO
 Siehe Plan.
 Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäudehöhen von mehr als 50 m zulässig.
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO
 Siehe Plan.
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Spielplätze). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.
 Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
 Siehe Plan.
 Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: BEREICH EIN- UND AUSFAHRT**
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
 Siehe Plan.
 An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle wird der Ein- und Ausfahrtsbereich zur Kindertagesstätte festgesetzt.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
 Stellplätze sind gem. FLL-Richtlinie („Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu begrünen. Hierzu ist pro 4 oberirdische Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbauhochstamm (Pflanzqualität: 3xv., Stu 16/18) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- SCHUTZFLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; HIER: SCHUTZFLÄCHE BACHLAUF**
 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 UND ABS. 6 BAUGB
 Siehe Plan.
 Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie des Gewässers entfernt sind bedürfen der Genehmigung. Grundsätzlich ist dieser Bereich von baulichen Anlagen, Auffüllungen und fester Einzäunung freizuhalten.
 Mit der Umverlegung des Bachlaufs (Abstand zum Baufenster bzw. zur Begrenzung des Geltungsbereiches mind. 10 m) entfällt die von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche.
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
 GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB
 Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAUO)

- Abwasserbeseitigung** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)
- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
 - Das anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.
 - Unbelastetes Niederschlagswasser kann über einen Regenwasserkanal in den nördlich verlaufenden Bach eingeleitet werden.
- Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBAUO)
- Regenerative Energien: Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
 - Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/ reflektierenden Materialien. Ausnahmeweise sind auch andere Materialien zulässig.
 - Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig.
 - Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb des Plangebietes bis zu einer Höhe von 2,50 m allgemein zulässig.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan „Neue Kindertagesstätte Am Altenwoog, Miesenbach“ wird gem. § 13b BauGB i. V. m. 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Es wird empfohlen den Verlust der z. T. alten Gehölze und der dadurch entfallenden Brut- und Quartierpotenziale durch Anpflanzung standorttypischer Bäume im Umfeld zu minimieren oder zumindest die noch bestehenden Potenziale im westlich an den Geltungsbereich angrenzenden verbleibenden Gehölzbestand langfristig zu sichern.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bau Durchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach 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 vorangehende Hinweis entbindet Bauträger/Bauherr bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauprojekte oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Gemäß dem Landesamt für Geologie und Bergbau haben Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotential zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotential, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.
 Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
 - Begleichung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
 - Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
 - Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
 - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Baupfehlungen.
 Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierung können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

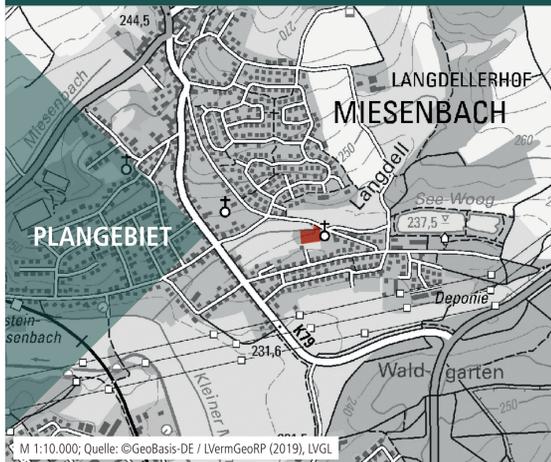
- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
 - Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 632).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) (Satzung).
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAUO) vom 24. November 1998 (GVBl. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
 - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
 - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Ramstein-Miesenbach hat am ... die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Kindertagesstätte Am Altenwoog, Miesenbach“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
 - Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen
 - Der Bebauungsplan wird gem. § 13b i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
 - Der Stadtrat der Stadt Ramstein-Miesenbach hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Neue Kindertagesstätte Am Altenwoog, Miesenbach“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich 31.05.2019 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.04.2019 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 31.05.2019 zur Stellungnahme eingeräumt.
 - Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am ... Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
 - Der Stadtrat hat am ... den Bebauungsplan „Neue Kindertagesstätte Am Altenwoog, Miesenbach“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
 - Der Bebauungsplan „Neue Kindertagesstätte Am Altenwoog, Miesenbach“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Ramstein-Miesenbach, den ...
- Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) hingewiesen worden.
 - Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Neue Kindertagesstätte Am Altenwoog, Miesenbach“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Ramstein-Miesenbach, den ...
- Der Bürgermeister

Neue Kindertagesstätte Am Altenwoog, Miesenbach

Bebauungsplan in der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Miesenbach



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Ramstein-Miesenbach Am Neuen Markt 6 66877 Ramstein-Miesenbach

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
 Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
 Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
 email: info@kemplan.de

Stand der Planung: 05.06.2019
SATZUNG

Geschäftsführer:
 Dipl.-Ing. Hugo Kern
 Dipl.-Ing. Sarah End