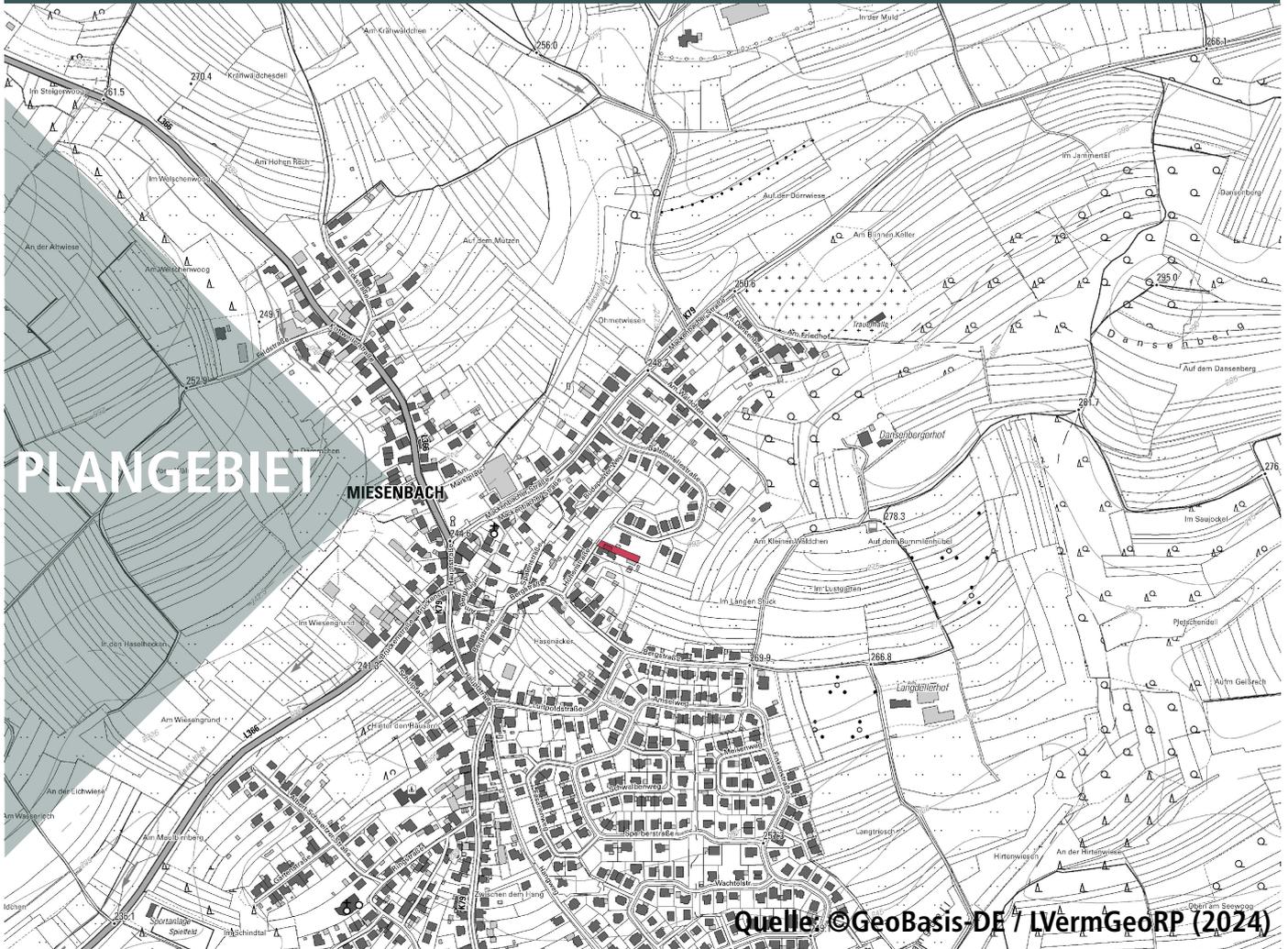


Teil B: Textteil Am kleinen Wäldchen

2. Teiländerung des Bebauungsplans in der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Miesenbach



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

Stand der Planung: 18.02.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Ramstein-Miesenbach, den ____.

Der Stadtbürgermeister

Auftraggeber:
Stadt Ramstein-Miesenbach
Am Neuen Markt 6, 66877 Ramstein-Miesenbach

Bearbeitung:
Kernplan GmbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen
Tel: 06825/4041070 • Fax: 06825/4041079 • Email: info@kernplan.de

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

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

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

Am kleinen Wäldchen
2. Teiländerung des Bebauungsplans

1. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
1.1 Höhe baulicher Anlagen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Maßgebender oberer Bezugspunkt der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die maximale Firsthöhe (FHmax).</p> <p>Die Firsthöhe wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachfläche (Gebäudeoberkante). Bei Gebäuden mit Puldach ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante). Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straße (Höhenstraße), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.</p> <p>Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe entfällt.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
1.2 Grundflächenzahl	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO im Geltungsbereich auf 0,5 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. <p>Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
1.3 Zahl der Vollgeschosse	<p>Siehe Plan.</p> <p>Es wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
1.4 Geschossflächenzahl	Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
2. Bauweise	Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung im Grenzabstand zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	<p>Siehe Plan.</p> <p>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.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, 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. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.</p> <p>Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

4. Stellplätze und Garagen	<p>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.</p> <p>Wird ein Baugrundstück geteilt, gilt der Stellplatznachweis für jede Grundstückshälfte separat.</p> <p>Bei Garagen ist im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Abstand von mindestens 5,00 m Tiefe erforderlich. Diese Fläche kann als Stellplatz angerechnet werden. Überdies dürfen die Stellplätze hintereinander liegen und müssen nicht unabhängig voneinander einzeln anzufahren sein.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO</p>
5. Versorgungsflächen / -anlagen	<p>Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO</p>
6. Private Grünfläche	<p>Der bislang als private Grünfläche festgesetzte Bereich ist als solche zu erhalten.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit möglichst gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) oder deren Sorten zu bepflanzen.</p> <p>Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland“ (UG 7) handelt.</p> <p>Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.</p> <p>Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p>
8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<p>Alle nicht mit Photovoltaikmodulen belegten Dachflächen sind bis zu einem Neigungswinkel von 15° ab einer Mindestgröße von 20 m² mit einer belebten Substratschicht von im Mittel 15 cm zu begrünen, soweit diese nicht von notwendigen Technikanlagen, Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen eingenommen / überbaut werden.</p> <p>Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>
9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	<p>Siehe Plan.</p>	<p>§ 9 Abs. 7 BauGB</p>
10. Sachlicher Geltungsbereich	<p>Die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ ersetzt den Bebauungsplan „Am kleinen Wäldchen“ (2015), sowie die 1. Teiländerung von 2020 lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ (2015), sowie der 1. Teiländerung von 2020 bleiben hiervon unberührt. Dies gilt auch weitgehend für die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz sowie für die nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB.</p>	<p>§ 1 Abs. 8 BauGB</p>

11. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO
11.1. Dach	<p>Die Dachneigungen der Hauptgebäude haben mindestens 30° bzw. höchstens 45° zu betragen. Vorgaben zu symmetrischen Dachneigungen entfallen, daher sind auch Pultdächer zulässig.</p> <p>Überdies dürfen Gebäude mit Flachdach oder flach geneigten Dächern von bis 15° errichtet werden, sofern eine Dachbegrünung ausgeführt wird.</p> <p>Die Regelungen zur Dachgestaltung für Doppelhausanlagen entfallen.</p> <p>Dachaufbauten sind in ihrer Größe auf maximal 50 % der Dachflächenseiten zu beschränken. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten muss vom Ortgang aus gemessen mindestens 1,50 m betragen (Dachüberstände sind nicht anrechenbar).</p> <p>Dacheindeckungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.</p>	
11.2. Fassade	Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.	
12. Hinweise		
12.1. Verfahren	Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird 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 i.V.m. § 13a Abs. 2 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.	
12.2 Altablagerungen / Altstandorte	Sofern Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen) vorliegen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft und der dafür zuständigen Behörde mitgeteilt werden.	
12.3 Bodenschutz	<p>Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird verwiesen.</p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020 und 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p>	
12.4 Denkmalschutz	<p>Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.</p> <p>Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p>	

12.5. Erneuerbare Energien	<p>Es sind die zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplans hinausgehen können. Insbesondere sind die Pflichten nach dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Änderungen zu beachten.</p>	
12.6.1 Starkregen	<p>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 Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet.</p> <p>Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke.</p> <p>Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar.</p> <p>Es liegt ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept aus dem Jahre 2023 vor, welches das Neubaugebiet „Am kleinen Wäldchen (Balatonlellestraße)“ näher untersucht hat:</p> <p>„In Miesenbach wurde ein Neubaugebiet an der Mackenbacher Straße erschlossen, welches im Bereich einer Starkregenfließlinie liegt. Oberhalb der Bebauung an den Hängen wurden zwei Rückhaltebecken errichtet und ein Graben, wodurch ein Großteil des zuströmenden Niederschlagswassers vor der Bebauung zurückgehalten wird. Ein Notabflussweg über einen öffentlichen Grünsteifen ist unterhalb der Becken nicht vorhanden, so dass nicht oberhalb gefasstes Niederschlagswasser über die Privatgrundstücke entwässert. Entsprechend sollte auf diesen die Tiefenlinie freigehalten werden. Außerdem muss ein Notabfluss über den Straßenraum baulich gesichert werden.“</p>	

12.6.2 Starkregen	<p>Maßnahmenvorschläge:</p> <p>Die Becken müssen unterhalten und die Zulaufgräben freigehalten werden. Auf den unterhalb liegenden Grundstücken sollten private Objektschutzmaßnahmen geprüft werden. Von der Mackenbacher Straße, welche einen Querriegel bildet, müssen oberirdische Abflusswege zum Miesenbach entsprechend des natürlichen Verlaufes geschaffen und freigehalten werden, auch auf Privatgrundstücken. Es sollten keine technischen Becken in der Gewässeraue errichtet werden, die die Aue vom Gewässer entkoppeln. Zur Erbringung des wasserrechtlichen Ausgleiches sollten hingegen Maßnahmen gefunden werden, die eine Erhöhung des Retentionsvolumens in der Aue und deren natürliche Entwicklung fördern.“</p> <p>Quelle: Erläuterungsbericht Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Ramstein-Miesenbach, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach (März 2023), igr GmbH Luitpoldstraße 60a, 67806 Rockenhausen</p> <p>Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.</p>	
12.7 Einsicht in verwendete Normen und Richtlinien	<p>Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach möglich.</p>	