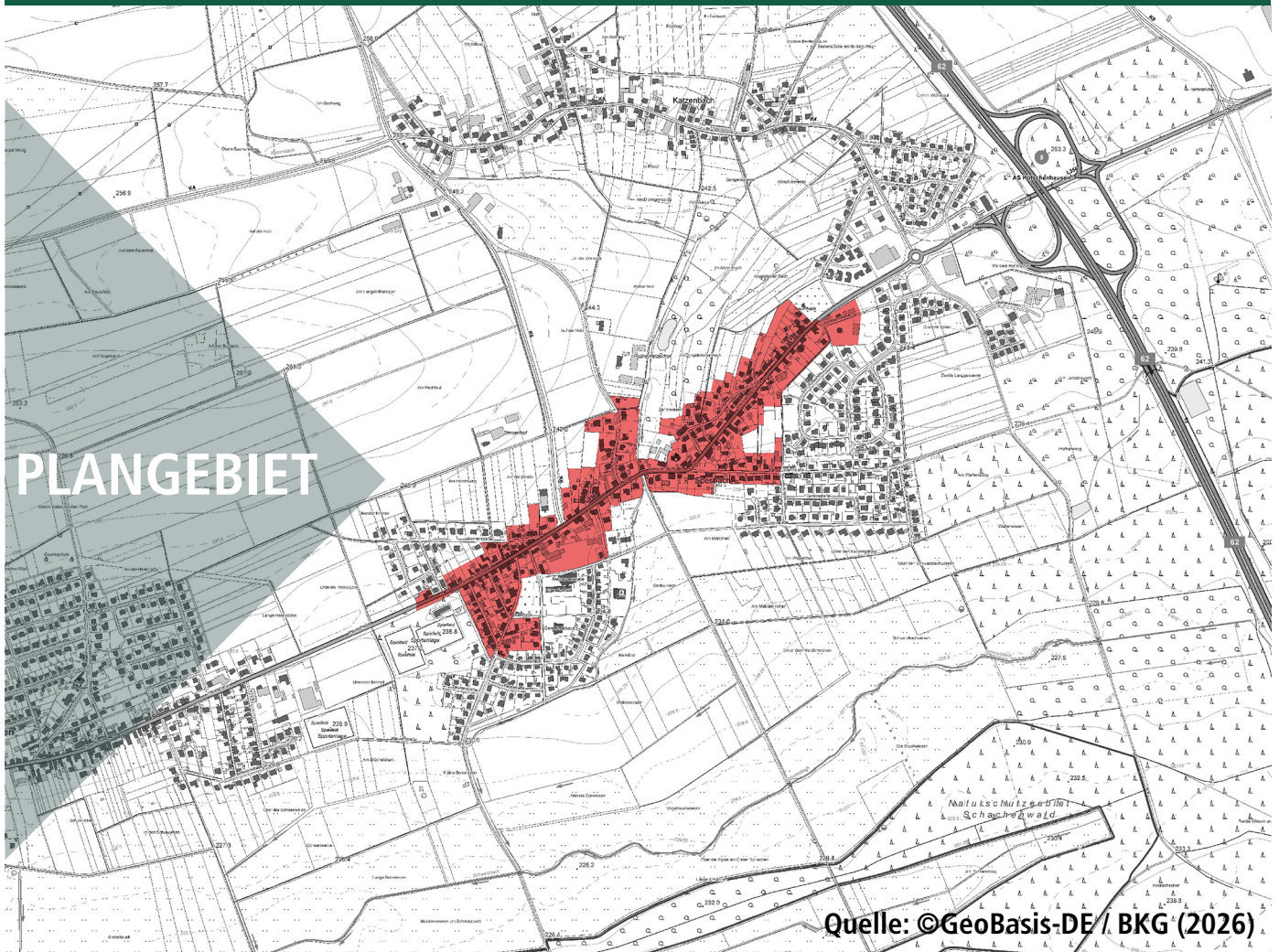


Teil B: Textteil

Ortsdurchfahrt Spesbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung in der Ortsgemeinde
Hütschenhausen, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach



Quelle: ©GeoBasis-DE / BKG (2026)

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

Stand der Planung: 21.08.2026

ENTWURF

Als Teil B der Satzung ausgefertigt
Hütschenhausen, den ____.

Der Ortsbürgermeister

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

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und 5a BauNVO
1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1-6)		§ 4 BauNVO
1.1.1.	zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude, - nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	
1.1.2.	ausnahmsweise zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.	
1.1.3.	nicht zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.	
1.1.4.	nicht zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als gewerblich betriebene Ladestationen für Elektrofahrzeuge, - Tankstellen als gewerblich betriebene Elektrotankstellen.	
1.2. Dörfliches Wohngebiet (MDW 1-27)		§ 5a BauNVO
1.2.1.	zulässig sind: gem. § 5a Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude, - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
1.2.2.	ausnahmsweise zulässig sind: gem. § 5a Abs. 3 BauNVO - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, - Gartenbaubetriebe.	
1.2.3.	nicht zulässig sind: gem. § 5a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO - Tankstellen.	
1.2.4.	nicht zulässig sind: gem. § 5a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO sowie § 5a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als gewerblich betriebene Ladestationen für Elektrofahrzeuge, - Tankstellen als gewerblich betriebene Elektrotankstellen.	

2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	<p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen.</p> <p>Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Im Bereich der protestantischen Kirche wird die Gebäudeoberkante durch den höchsten Abschlusspunkt der Dachflächen (Turmspitze) definiert.</p> <p>Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.</p> <p>Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante um max. 2,00 m überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) auf 0,4 sowie im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2), des Dörflichen Wohngebietes (MDW 1-2) und der Fläche für Gemeinbedarf, hier: Protestantische Kirche, auf 0,6 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>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 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2), des Dörflichen Wohngebietes (MDW 1-2) und der Fläche für Gemeinbedarf, hier: Protestantische Kirche, überschritten werden.</p> <p>Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im Bereich des WA 1 ist gem. § 16 Abs. 6 BauNVO für Baugrundstücke kleiner 250 m² bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Ebenfalls ist eine Erhöhung der zugelassenen Überschreitung der GRZ im Bereich des WA 1 gem. § 16 Abs. 6 BauNVO für Baugrundstücke kleiner 250 m² bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.3. Zulässige Grundfläche	Eine Erweiterung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 10 % im Rahmen von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ist zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.4. Zahl der Vollgeschosse	Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1-6) und das Dörfliche Wohngebiet (MDW 1-27) wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

3. Bauweise	<p>Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1-2), das Dörfliche Wohngebiet (MDW 1-2) und die Fläche für Gemeinbedarf, hier: Protestantische Kirche, wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung im Grenzabstand zulässig.</p> <p>Die Gebäudelänge im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-2) und im Dörflichen Wohngebiet (MDW 2) darf max. 15 m betragen. Die Gebäudelänge im Dörflichen Wohngebiet (MDW 1) darf max. 20 m betragen.</p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1-2) und im Dörflichen Wohngebiet (MDW 1-2) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p> <p>Abstandsflächen dürfen auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO</p>
4. 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 (max. 0,5 m) kann zugelassen werden. Auch die unter dem Punkt 2.3 „Zulässige Grundfläche“ genannte Überschreitung ist zulässig.</p> <p>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. 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>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO</p>
5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	<p>Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p>
6. Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Protestantische Kirche	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Protestantische Kirche“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die kirchlichen Zwecken dienen. Hierzu zählen insbesondere Kirche und Pfarrhaus.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB</p>
7. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	<p>Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-6) und im Dörflichen Wohngebiet (MDW 2-6 und MDW 8-27) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW 1 und MDW 7) sind je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>Bei der Modernisierung bzw. Instandsetzung sowie beim Wiederaufbau eines Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist, können Ausnahmen bei der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen werden.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</p>
8. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Ramsteiner Straße, Römerstraße, Bruchstraße, Talstraße, Schulstraße, Herrenstraße, Katzenbacher Straße, Landstuhler Straße und Hinterweg) werden im Bestand übernommen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>

9. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldwirtschaftsweg	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
10. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Parkplatz	Siehe Plan. Die innerhalb des Plangebietes liegende öffentliche Parkplatzfläche wird im Bestand übernommen. Die Errichtung von „PV-Carports“ und Ladeinfrastruktur ist zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
11. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
12. Versorgungsflächen, hier: Elektrizität	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
13. Öffentliche Grünflächen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
14. Private Grünflächen	Siehe Plan. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen (z. B. Wege, Gartengerätehäuser, ...) zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
15. Wasserfläche, hier: Eichenbach	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB
16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
16.1.	Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten bei Neuerrichtung ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	
16.2.	Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. 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) handelt. 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 Splittabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
17. Maßnahmen für erneuerbare Energien	Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

18. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
18.1.	<p>Für je drei oberirdische Stellplätze ist bei der Neuanlage von Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.</p>	
18.2.	<p>Bei der Baumarten- bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden, wobei auch andere standortgerechte Bäume gepflanzt werden können:</p> <p>Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Großlaubige Mehlsbeere (<i>Sorbus aria</i>) Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Hochstämmige Obstbäume</p>	
18.3.	<p>Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.</p>	
18.4.	<p>Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Sorten zu verwenden.</p> <p>Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.</p>	
18.5.	<p>Dachbegrünung: Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. 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>	
18.6.	<p>Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.</p>	
19. Erhalt und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<p>Innerhalb des Plangebietes sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr - gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden - zu erhalten. Für Bäume, die nicht erhalten werden können, ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen (Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art, StU mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden).</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

20. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Ortsdurchfahrt Spesbach“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
21. Abwasserbeseitigung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Entwässerung in der Landstuhler Straße erfolgt im Bestand im Trennsystem. - Die Entwässerung des restlichen Plangebietes erfolgt im Bestand im Mischsystem. - Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten sind in der Landstuhler Straße im Trennsystem zu entwässern. - Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten sind außerhalb der Landstuhler Straße im modifizierten Mischsystem zu entwässern. - Ferner sind bei anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen im Gebiet unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Geländetopographie, Altablagerung, etc.) die Grundsätze einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu beachten (z. B. Ausbildung von Flächen, die einer Befestigung bedürfen wie Wege, Parkplätze, etc. mit wasserdurchlässigen Materialien, zur Aufnahme von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser Modellierung von Grünflächen in Form von flachen Geländemulden, Sammlung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung, Anlegen von begrünten Dächern u. ä.). 	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 LWG
22. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO
22.1.	Dach <ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Zudem sind Flachdächer bei Hauptgebäuden zulässig, sofern ganzflächig Dachbegrünung ausgeführt wird (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Anbauten mit Flachdach sind überall zulässig. - Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig. - Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig. - Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig. 	
22.2.	Dachaufbauten <ul style="list-style-type: none"> - Dachgauben, Zwerchgiebel, flächenhafte Dachverglasungen, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gelten im Sinne dieser Vorschrift als „Dachaufbauten“. - Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. - Es sind nur Einzel-Dachaufbauten von maximal 3,50 m Breite zulässig. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen. Dachaufbauten müssen von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBauO mind. 1,5 m entfernt sein. - Dachaufbauten dürfen die Gebäudeoberkante bzw. die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten. - Übereinanderliegende Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie nicht versetzt zueinander errichtet werden. - Gauben sind in ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen. 	
22.3.	Fassade <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. - Soweit Gewände, Gesimse, Ornamente oder vergleichbare Architekturdetails im Bestand in Naturstein ausgebildet sind, sind diese zu erhalten. 	
22.4.	Nebengebäude / -anlage <ul style="list-style-type: none"> - Nebenanlagen sind in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. - Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen. 	

22.5.	Einfriedungen <ul style="list-style-type: none"> - Als Einfriedungen der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum bzw. öffentlichen Straßen- / Platzflächen sind Hecken, Holzzäune, Eisengitter und Sandsteinmauern mit maximal 1,20 m Höhe einschließlich Sockel zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden. - Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind Solarzäune als Einfriedung zulässig. 	
22.6.	Werbeanlagen <ul style="list-style-type: none"> - Die Einrichtung von Werbeanlagen ist auf die Anbringung an Gebäuden bzw. Fassaden beschränkt. Werbeanlagen müssen in Anordnung, Größe, Gestalt und Aussehen und - bei Leuchtreklamen - Leuchtwirkung dem baulichen Charakter und dem Maßstab des jeweiligen Straßenraumes sowie des Gebäudes entsprechen, an dem sie angebracht sind. - Je Fassadenansicht ist dabei eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 1 m² zulässig. - Unzulässig ist die Beleuchtung von Werbeanlagen durch Lichtquellen, die in kurzen Zeitabständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln sowie durch Lichtquellen, die bewegt werden, deren Träger bewegt werden oder die in den öffentlichen Raum strahlen (Logo-Projektoren etc.). Kommunale Informationsangebote, insbesondere Informationstafeln, sind zulässig. - Werbeanlagen sind instand zu halten. Bei Zuwiderhandlungen kann die Beseitigung der Werbeanlagen angeordnet werden. Nach Aufgabe der Nutzungen besteht die Verpflichtung, die Werbeanlagen rückzubauen. 	
22.7.	Herstellung von Stellplätzen und Garagen <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs ist im Zuge der Planverwirklichung Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kraftfahrzeuge zu erwarten. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die nachzuweisen sind, wird daher wie folgt festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"> - je Wohneinheit 2 Stellplätze, Garagen oder Carports; die Fläche vor der Garage kann als Stellplatz angerechnet werden. 	
22.8.	Sonstige Festsetzungen <ul style="list-style-type: none"> - Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen oder einzuhausen. 	
23. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6 BauGB
23.1.	Denkmalschutz / Archäologie / kulturelles Erbe <ul style="list-style-type: none"> - Im Geltungsbereich befinden sich folgende ortsfeste Einzeldenkmäler und Bauwerke gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG Rheinland-Pfalz: <ul style="list-style-type: none"> - barocker Saalbau, 1746, Turm 13. Jh. (Prot. Pfarrkirche Ramsteiner Straße 57) - ehem. Gasthaus „Pletsch“, spätgründerzeitlicher Krüppelwalmdachbau, Bruchstein, bez. 1899 (Ramsteiner Straße 42) - Hofanlage, Vierseithof, 19. Jh., klassizistisches Wohnhaus, bez. 1828 (Ramsteiner Straße 45) - Ferner wird auf die Genehmigungspflichten in der Umgebung eines Kulturdenkmals gem. § 13 DSchG hingewiesen. Hierbei handelt es sich um den Umgebungsschutz im Denkmalschutz (gem. § 4 DSchG von RLP). Demzufolge ist auch die Umgebung Gegenstand des Denkmalschutzes, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. 	
23.2.	Schutzfläche Bachlauf <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, bedürfen gem. § 31 LWG der Genehmigung. 	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 LWG

23.3.	Bauverbotszone Landesstraße L356 und Kreisstraße K6 <ul style="list-style-type: none"> - Gem. § 22 Abs. 1 LStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m und an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, und bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Ansiedlungen, nicht errichtet werden. - Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind in einer Entfernung bis 20 m bzw. 15 m gem. § 22 Abs. 1 LStrG nicht zulässig. 	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 22 LStrG
23.4.	Baubeschränkungszone Landesstraße L356 und Kreisstraße K6 <ul style="list-style-type: none"> - Gem. § 23 Abs. 1 LStrG bedürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen und in einer Entfernung bis 30 m bei Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde, soweit nicht § 22 Abs. 1 LStrG anzuwenden ist. - Dies gilt nicht für unter der Erdoberfläche liegende öffentliche Anlagen zur Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität und Wärme sowie für unter der Erdoberfläche liegende öffentliche Abwasseranlagen, wenn die Lage der Anlagen nach anderen gesetzlichen Vorschriften genehmigt oder überprüft wird. - Die Zustimmung ist auch erforderlich, wenn bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen sind, wesentlich geändert oder wesentlich anders genutzt werden sollen. 	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 23 LStrG
23.5.	Lärmschutz <ul style="list-style-type: none"> - Der östliche Randbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches Flugplatz Ramstein (ETAR). - Es dürfen innerhalb dieses Bereiches gem. § 5 Abs. 1 FluLärmG keine Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen errichtet werden. - Wohngebäude dürfen innerhalb der Tag-Schutzzone 2 eines Flugplatzes nur dann errichtet werden, wenn die Anforderungen der raumhüllenden Bauteile (z. B. Schallschutzfenster) nach der Flugplatz-Schallschutz-Maßnahmenverordnung (2. FlugLSV) eingehalten werden. 	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 5 FluLärmG und 2. FlugLSV
24. Hinweise		
24.1.	Artenschutz <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und 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, zu roden oder auf den Stock zu setzen. 	
24.2.	Nisthilfen <ul style="list-style-type: none"> - Je Neubau sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen. 	
24.3.	Insektenfreundliche Beleuchtung <ul style="list-style-type: none"> - Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. 	

24.4.	Denkmalschutz <ul style="list-style-type: none"> - Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz. 	
24.5.	Bodenschutz <ul style="list-style-type: none"> - Gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. 	
24.6.	Starkregen / Hochwasserschutz <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - 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://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte einsehbar. - Es liegt ein örtliches Hochwasser- und Starkregenkonzept vor, welches erforderliche Maßnahmen für den Geltungsbereich vorsieht. Diese, und insbesondere die Maßnahmen, die dem Objektschutz dienen (insb. Herrenstraße und Katzenbacher Straße), sind dem entsprechenden Konzept zu entnehmen. Auf die Ausführungen zum örtlichen Hochwasser- und Starkregenkonzept in der Begründung wird zusätzlich verwiesen. 	
24.7.	Erneuerbare Energien	
24.7.1.	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können. 	

24.7.2.	<ul style="list-style-type: none"> - Insbesondere sind die Pflichten nach dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) zu beachten. 	
24.8.	Kampfmittel <ul style="list-style-type: none"> - In Bebauungsplanverfahren erfolgen keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen. 	
24.9.	Normen, Richtlinien <ul style="list-style-type: none"> - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach möglich. 	