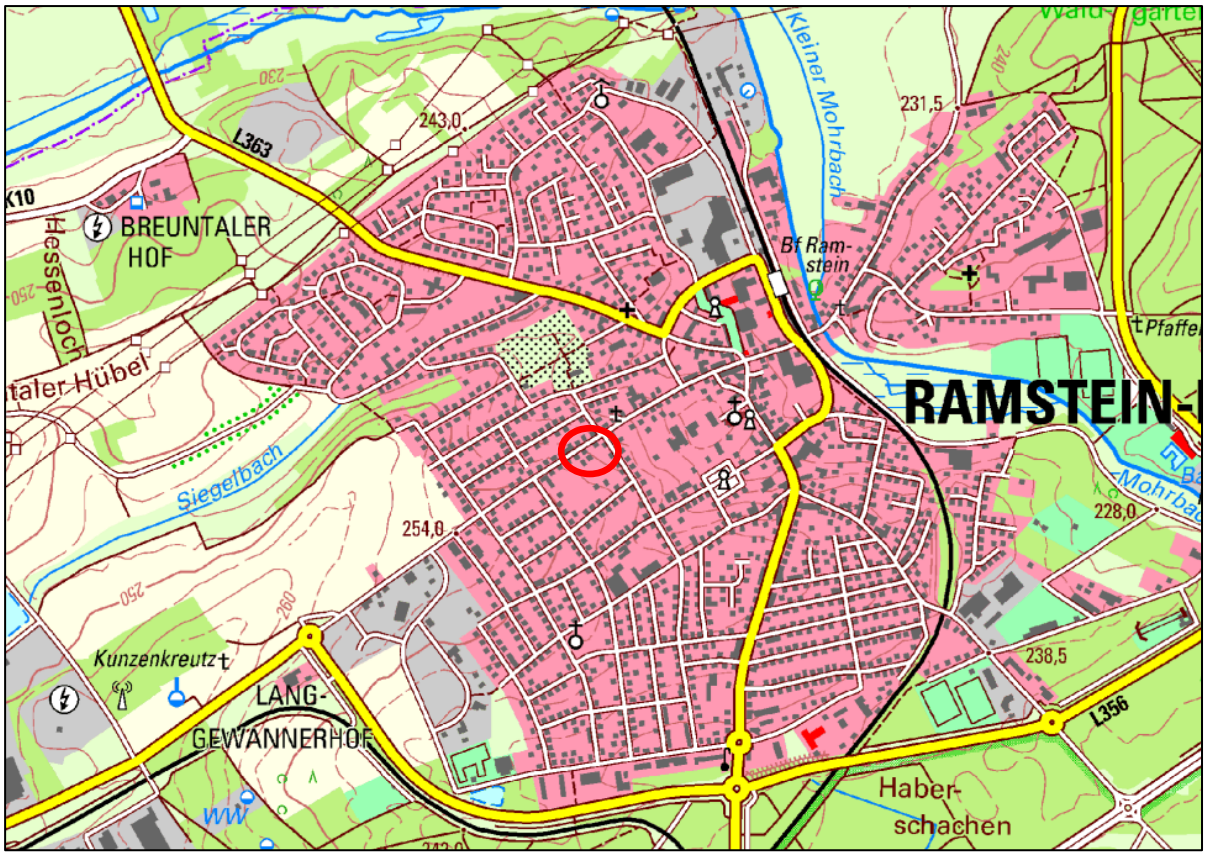
Stadt Ramstein-Miesenbach

Bebauungsplan „Spesbacher Straße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB)



Textliche Festsetzungen **Stand: 10.08.2026**

Satzungsexemplar

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch:
Dipl. Ing. H.W. Schlunz
(Stadtplaner (AK-RLP)

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)

- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970,198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 734)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft **(Landesnatur-schutzgesetz – LNatSchG)** vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz **(Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge **(Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung **(Abstandserlass Rhld.-Pf.)**, (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)

- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler **(Denkmalschutzgesetz - DSchG)** vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)

- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **(Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-5 vom August 2020

- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)

- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)

- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987

- **Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV)** vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)

- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** Ausgabe 2006, korrigierter

▪

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird im gesamten Geltungsbereich gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe).

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl ist im Geltungsbereich mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird auf 50 von Hundert beschränkt.

In dem mit N1 gekennzeichneten Bereichen wird die Zahl der Vollgeschosse im Sinne der LBauO auf maximal zwei begrenzt!

2.2 Trauf- und Firsthöhen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden im Plangebiet maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

In dem mit **N 1** bezeichneten Bereich werden die zulässigen **Traufhöhen** mit **maximal 7,0 m** und die zulässigen **Firsthöhen** mit maximal **9,5 m** festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) ist der in der Planurkunde festgelegte Bezugspunkt (Kreis mit Kreuz, bzw. Viertelfüllung) innerhalb der Verkehrsfläche „Privatweg“.

Für die festgesetzten Traufhöhen gilt, dass die Traufhöhen auf der dem Bezugspunkt abgewandte bzw. gegenüberliegende Gebäudeseite, die jeweils festgesetzte Traufhöhe in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten dürfen.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in dem mit **N 1** gekennzeichneten Bereich Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist in dem mit **N 1** gekennzeichneten Bereich eine Einzelhausbebauung.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.
Die seitlichen Abstände der Baugrenzen zu den angrenzenden Grundstücken ergeben sich aus dem einzuhaltenden Bauwich von 3,0 m.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze (ST), Carports und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken wird auf mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 12 m² zulässig. Zusätzlich sind bei Gebäuden ohne bzw. mit Teilunterkellerung ausnahmsweise

Kellerersatzräume bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig; sofern diese eine bauliche Einheit mit Garagen oder Carports bilden, sind sie auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Für die notwendige verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke von der bestehenden Straßenverkehrsfläche der Spesbacher Straße aus, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Privatweg / Privatzufahrt“ zeichnerisch festgesetzt.

8. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

9. Maßnahmen der Abwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

Das anfallende Schmutzwasser ist über die in der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Spesbacher Straße gelegene bestehende öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Für Niederschlagswässer von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen in dem mit **N 1** gekennzeichneten Bereich ist der Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Spesbacher Straße im Sinne eines Notüberlaufes zulässig.

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen abflusswirksamen Flächen sind in dem mit **N 1** gekennzeichneten Bereich auf den Grundstücken zurückzuhalten und soweit möglich über die belebte Bodenzone innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zu versickern und / oder in Zisternen oder sonstigen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten. Als Rückhaltevolumen werden 50 l/m² Dachfläche bzw. abflusswirksamer Flächen festgesetzt.

Ein Anschluss von Überläufen (Notüberlauf) aus den Rückhalte und Versickerungseinrichtungen an den bestehenden Mischwasserkanal in der Spesbacher Straße sind zulässig.

Sonstige befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen, etc.) innerhalb des Geltungsbereiches sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

10. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

10.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO.

10.2 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §88 Abs.6 LBauO)

10.2.1 Bei einer Neugestaltung bzw. Neubebauung von Grundstücken sind die nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien erlaubt.

10.2.2 Die Ausbildung von artenarmen, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckten Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (sog. Schottergärten), sofern sie als Hauptgestaltungselement angelegt wurden und keine Verkehrsfläche oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse) darstellen, ist unzulässig.

10.2.3 Versiegelte Flächen, welche im Bereich der nicht überbaubaren Flächen liegen und nicht einer zulässigen Nutzung dienen (z.B. Zufahrt, Terrasse, etc.) sind rückzubauen und einer gärtnerischen Nutzung wie oben beschrieben zuzuführen.

10.2.4 Mindestens 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind bei einer gärtnerischen Neugestaltung der nicht bebaubaren Flächen mit einer standortgerechten Strauchpflanzung anzulegen.

10.2.5 Zur Eingrünung ist je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

10.2.6 Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (z.B. Pergolen oder Palisaden) aus naturnahen Materialien und/oder aus gebietsheimischen Bepflanzungen gegen Sicht abzuschirmen.

10.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von neu errichteten Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat je nach Dachneigung mind. 10 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist vorzugsweise eine extensive Bepflanzung der Dachbegrünung vorzusehen. Diese Rückhaltemöglichkeit kann für die Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens angerechnet werden.

10.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

10.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. 44 ff. BNatSchG)

105.1 Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.

Reduzierung des Oberflächenabflusses (§ 9 Abs.4 BauGB I.V.m. § 88 Abs.6 LBauO).

10.5.2 Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten, nicht überdachten Stellplätzen und Hofflächen sind ausschließlich aus **wasserdurchlässigen Materialien** (z.B. Splittdecke, Rasengittersteine, Rasenfugensteinen, Splittfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 und § 52 LBAUO i. v. m. § 9 ABS. 4 BAUGB)

1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

In dem mit N 1 gekennzeichneten Bereich sind für die Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden.

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2. DACHGAUBEN / ZWERGHÄUSER

Die Dachgauben sind unzulässig, Zwerghäuser dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

3. EINFRIEDUNGEN

Entlang der Ostseite der in er Planurkunde festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatweg / Privatzufahrt“ ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine mindestens 1,80 m hohe geschlossene Einfriedung herzustellen.

Die Gesamthöhe der sonstigen Einfriedungen ist auf maximal 2,00 m zu beschränken; bei Zaunanlagen darf die Sockelhöhe 0,3 m nicht überschreiten.

4. STÜTZMAUERN

Stützmauern zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Stützmauern sind als Sichtmauerwerk, Sichtbetonkonstruktion oder Trockensteinmauern zur errichten, Gabionen sind zulässig. Kleinteilige Werksteinformate sind nicht zulässig.

5. FASSADEN

Für die Außenwände sind natürliche und natürlich wirkende Materialien zulässig; glasierte und stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

6. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Bei Geländeveränderungen in Form von Grundstücksterrassierung und Grundstücksmodellierungen sind Auffüllungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

7. GESTALTUNG DER PARKPLÄTZE, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND FUSSWEGE

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

B HINWEISE

B 1 Allgemeine Hinweise

1.1 Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.

1.2 Oberboden ist getrennt abzunehmen, seitlich zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.

1.3 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Auf § 202 BauGB “Schutz des Mutterbodens” und auf die DIN 18115, Blatt 2, “Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke”, wird ausdrücklich hingewiesen

1.4 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.

1.5 Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur “Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998“ zu berücksichtigen.

1.6 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch den zuständigen Versorger.

B 2 Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

2.1 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.

2.2 Absatz 2.1 und 2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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.

2.4 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

B 3 Hinweise zu Abfallbeseitigung

3.1 Die bei Maßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten. Die Zwischenlagerung von Abfällen bis zu ihrer Beseitigung/Verwertung hat ordnungsgemäß zu erfolgen.

3.2 Bei der Entsorgung von Abfällen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) KrW-/AbfG bindend. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

Auf die Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 09. Juli 2021 (BGBl.I Nr. 43, S 2598) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 186, S 1) in Kraft getreten am 1. August 2023 wir verwiesen.

B 4 Hinweise zur Entwässerung

4.1 Die Ableitung von Drainagewasser in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.

4.2 Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.

4.3 In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

4.4 Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Zisternen deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist, wird empfohlen.

4.5 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Ramstein- Miesenbach abzustimmen.

4.6 Die Hinweise zur Starkregenvorsorge des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge
RLP (https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/ibh_starkregen_6.3.2013-final.pdf?command=downloadContent&filename=ibh_starkregen_6.3.2013-final.pdf /) sind zu beachten.

B 5 Hinweise zur Errichtung von PV-Anlagen

Im gesamten Plangebiet wird empfohlen, auf den Solarinstallations-Eignungsflächen von sämtlichen neu zu errichtenden Gebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 100 m² Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren. Die Mindestgröße der gesamten Photovoltaikanlage sollte 45% der Solarinstallations-Eignungsfläche betragen. Auf eine hinsichtlich der Ertragsleistung der Anlagen optimierte Gebäudestellung ist zu achten.

Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden. Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung (bei Flachdächern) ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll und zulässig.

B 6 Hinweise zu artenschutzrechtlichen Erfordernissen
(gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG)

6.1 Die Rodung von Gehölzbeständen bzw. die Baufeldräumung ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.

6.2 Beachtung des Vogelschutzes bei Glasbauten (siehe auch Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H. Doppler, W. Heyen. D & Rössler, M. (2022)).

6.3 Im Plangebiet sind für die Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED) nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung nach unten besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (Farbtemperatur von max. 3.000 Klevin) versehen sind. Diese Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung.

6.4 Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte im Plangebiet die Dauer der Außenbeleuchtung durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z.B. Schaltuhren, Bewegungsmelder, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungsdauer begrenzt werden.

Diese Maßnahmen dienen der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

B 7 Hinweise zur Freiflächengestaltung

Zur Förderung der siedlungsinternen Artenvielfalt sind folgende Leitsätze bei der Gestaltung von Grünflächen anzuwenden:

- Verwendung von naturnahen Materialien (Holz, Steine, Schotter),
- Anlage von Wildblumenwiesen mit einem Kräuteranteil von mind. 20 % anstatt Rasenflächen,
- Anlage von Saum- und Beetstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden,
- Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzenarten,
- Anbringung von einzelnen handelsüblichen Fledermaus- und Vogelnisthilfen an Gebäuden,
- Fassadenbegrünung,
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern.

Informationen zur Anlage von naturnahen und blütenpflanzenreichen Wiesenflächen können den nachfolgenden Internetseiten entnommen werden:

- https://naturgarten.org/wissen/2021/03/30/der-blumenkraeuterrasen/
- https://www.lwk-niedersachsen.de/lwk/news/35596_Blumenwiese_statt_Rasen

B 8 Hinweise Baurechtliche Empfehlungen

Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen – Ökologische Baustoffwahl“ unter https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcre.pdf verwiesen.

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Hinsichtlich der Erläuterungen der Begriffe bei der Empfehlung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen sei auf die Begriffsbestimmungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz (LSolarG) hingewiesen.

B 9 Hinweise zu Anpflanzungen; Pflanzenliste

9.1 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB “Schutz des Mutterbodens” und auf die DIN 18115, Blatt 2, “Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke”, wird ausdrücklich hingewiesen.

9.2 Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.

9.3 Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

9.4 Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen von Gehölzen hat soweit nicht zwingende Gründe dagegensprechen nach den FLL- Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Ausgabe 2010 bzw. deren Fortschreibung zu erfolgen.

9.5 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

9.6 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegeben Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

9.10 **Gehözliste:**

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl von Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Artenauswahl für Baumarten II. Ordnung

Laubbäume für private Grünflächen

Acer campestre i. V. Sorten	-	Kegel-Feldahorn
Acer rubrum i. V. Sorten	-	Rot-Ahorn
Betula pendula 'Fastigiata'	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuche
Malus triloba	-	Zierapfel
Prunus serrulata i.V. Sorten	-	Zierkirsche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere
Sorbus thuringiaca 'Fastagiata'	-	Thüringischer Mehlbeere

Obstgehölze (Auswahl)

Zwergapfelsorten	-	Alkemene*
		Cactus*
		Galina*
		Delgrina*
Zwergbirnensorten	-	Luisa*
		Helenchen*
Zwetschge	-	Hauszwetschge*

** Sorten für Standorte mit normale Gartenerde (Hausgarten)*

Artenauswahl für Strauchpflanzungen

standortheimische Straucharten

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

bodendeckende Sträucher / Stauden

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Vinca minor	-	Immergrün

B 10 Hinweise zu Grenzabständen von Pflanzungen

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

Laubbaum-Hochstämme:	3 x verpflanzt, STU mind. 14-16 cm
Obstbaum-Hochstämme:	ohne Ballen, STU mind. 10-12 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 – 100 cm

Pflanzabstände

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m zueinander und die Reihen sind in einem Abstand von 1 m zu pflanzen.

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sollten spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper realisiert werden.

Aufgestellt:
Kaiserslautern den 14.02.2025

Aktualisiert:
Kaiserslautern den 10.08.2026

Dipl. Ing. H. W. Schlunz
Stadtplaner
(AK – RLP)