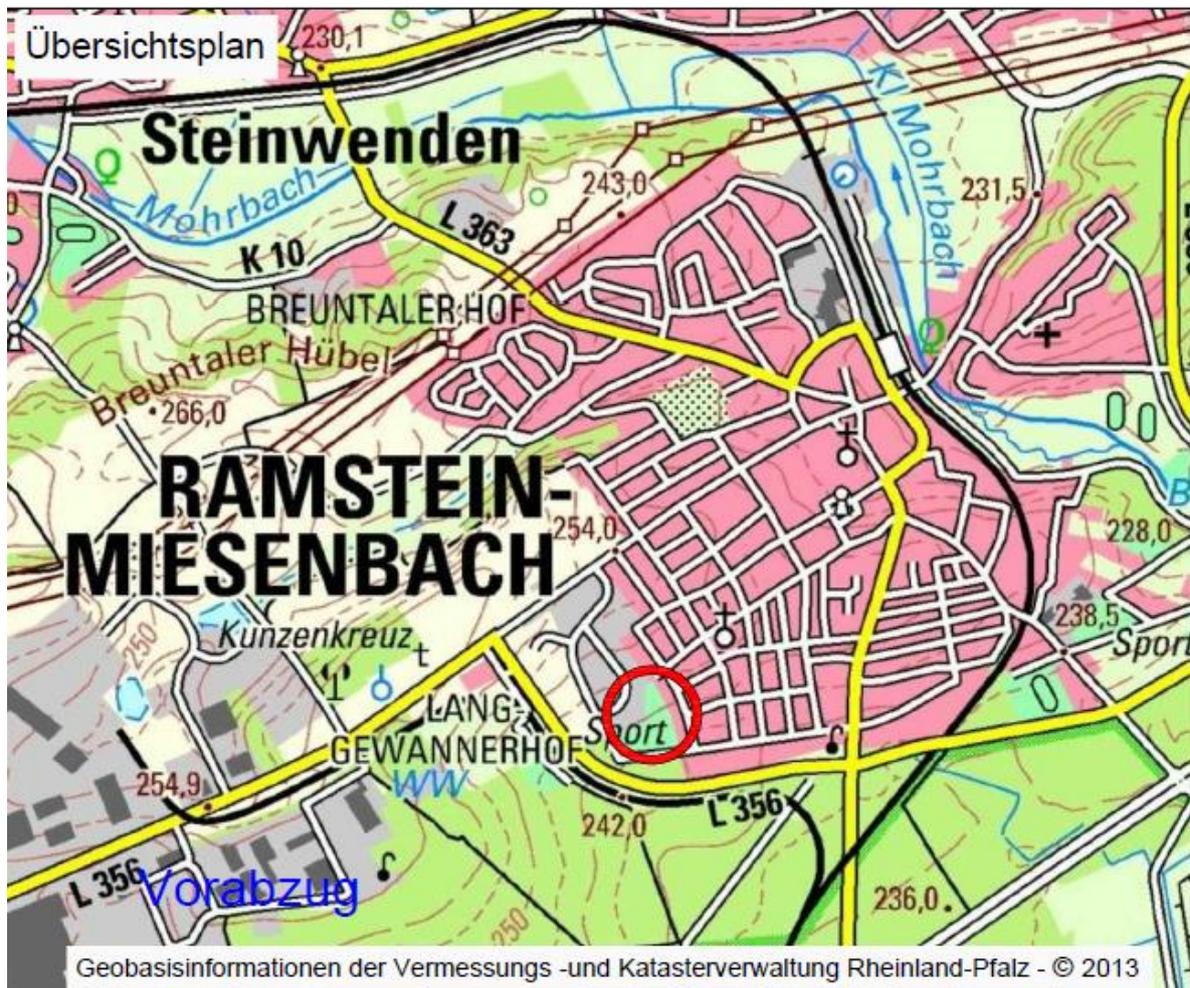


# Stadt Ramstein-Miesenbach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „Wohnpark Balthasarstraße - 2. Änderung“



Textliche Festsetzungen

Stand: 11.09.2024

### **Satzungsexemplar**

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnatur-schutzgesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- 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 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- 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 (GMBI. 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
- **Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** Ausgabe 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012.

## **Vorbemerkung:**

Im Rahmen der 2. Änderung werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnpark Balthasarstraße; 1. Änderung“ vollständig übernommen.

Die Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 88 und 52 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB) zu dem Punkt 1: „Dachformen und Dachneigung“ und dem Punkt 2: „Dachgauben / Zwerghäuser“.

Die Änderung der Textfestsetzung ist im Entwurf nachfolgend sowohl kursiv (s/w-Fassung) und rot markiert (Farbfassung).

Zu dem Punkt 1: „Dachform und Dachneigung“ der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird ergänzend geregelt, dass die gemäß Eintrag der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen und Dachformen nur für die Hauptgebäude anzuwenden sind.

Weiterhin wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt, dass die Dachflächen entsprechend dem KfW-Standard 40 mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zu belegen sind.

Darüber hinaus wird für Nebenanlagen, untergeordnete Bauteile (Gauben) und Garagen festgesetzt, dass Flachdächer zulässig sind, Flachdächer für Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden (Mindestsubstratschicht 10,0 cm) und mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie belegt werden.

## **Begründung:**

Die 2. Änderung wird für sinnvoll erachtet, um auf die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung und die Baumarktpreise sowie Klimaschutzaspekte reagieren zu können. Der Vorhabenträger wird im Fall der Realisierung von Flachdächern eine extensive Begrünung und Belegung mit Solarmodulen im Zuge der Realisierung vornehmen. Neben der Kostenersparnis soll mit der 2. Änderung auch den Aspekten des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Die Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auch in der Begründung zum Bebauungsplan „Wohnpark Balthasarstraße; 2. Änderung“ der Stadt Ramstein-Miesenbach dokumentiert.

Eine Änderung im „Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB“ liegt allein darin begründet, dass die Grundzüge der Planung durch die dargelegten Änderungen nicht berührt werden.

Weiterhin wird nach Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB die Begründung der 2. Änderung entsprechend der Abwägung ausgearbeitet.

## **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. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

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

#### **2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig 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.

#### **2.2 Trauf- und Firsthöhen**

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

In den mit **N 1** und **N 2** bezeichneten Bereichen werden die zulässigen Traufhöhen mit maximal 7,50 m und die maximal zulässigen Firsthöhen mit 11,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist, die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. –tiefe.

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.

### **3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die offene Bauweise werden in den mit **N 1** bezeichneten Bereichen Einzelhäuser festgesetzt. In den mit **N 2** gekennzeichneten Bereichen sind wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße sowie die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze (im Mittel ca. 12,0 bis 14,0 m) sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile, hinter der zweiten Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie aus gesehen, beschränkt.

Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn deren Errichtung eine seitliche Grenzbebauung begründet; nicht zulässig sind Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der zweiten Baugrenze, in dem als WA festgesetzten Gebiet.

Garagen und Carports müssen auf der Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Bei seitlicher Anordnung ist zur Straßenbegrenzungslinie der Haupteerschließungsstraße ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze bzw. Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

### **4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)**

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen nicht zulässig sind.

### **5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)**

Die geplante Erschließungsstraße wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hat im „Mischprofil“ zu erfolgen, d. h. es ist ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau ohne Hervorhebung von Gehwegbereichen und Stellplätzen vorzunehmen.

## **6. FÜHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

Für erforderliche Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechenden, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belasteten Flächen heranzuziehen, soweit erforderlich sind dies im Zuge des Bodenordnungsverfahrens zu sichern.

Garagen sind auf den nichtüberbaubaren Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastet sind, unzulässig.

Carports sind zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Leitungen durch die Herstellung der Fundamente für die Stützen der Carportüberdachung nicht beeinträchtigt werden.

## **7. ABWASSERBESEITIGUNG; MASSNAHMEN DER REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)**

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem, über einen Schmutzwasser und einen Regenwasserkanal sicherzustellen.

Der Schmutzwasserkanal ist an die bestehende Kanalisation in der südlich verlaufenden Straße „Am Lanzenbusch“ anzuschließen.

Der Regenwasserkanal ist bis zur zentralen Rückhaltung südlich der Straße „Am Lanzenbusch“ zu führen, außerhalb des Geltungsbereiches sind die erforderlichen Leitungsrechte zu sichern.

Als dezentrales Regenrückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken ist ein Volumen von 25 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche bereitzustellen.

Zulässig ist die Bereitstellung des erforderlichen Volumens durch Herstellung von Rasen-/Erdbecken, unterirdischen Speicherblöcken, Speicherschächten, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen. Ab- und Überläufe der privaten Regenwassersysteme sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Ein ungedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser von den Grundstücken ist auch im Bauzustand (noch keine Rückhaltemaßnahmen vorhanden) zu vermeiden. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen (Mulden/Wälle) zu treffen.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainspalt.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet.

Zur zentralen Rückhaltung und Versickerung ist für das anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Volumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche herzustellen. In Ergänzung der dezentralen Rückhaltevolumina ist das erforderliche Restvolumen für die

Versiegelungen auf den privaten Grundstücken innerhalb der zentralen Rückhaltefläche südlich der Straße „Am Lanzenbusch“ nachzuweisen und bereitzustellen.

## **8. LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

### **8.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB);**

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).

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

#### **Maßnahmen (M 1 bis M 8) gemäß FBN**

##### **M 1:**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen, Hauszugänge und Gartenwege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Splittbeläge usw.) herzustellen.

##### **M 2:**

Die unbebauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind vorzugsweise Arten aus der Gehölzliste auszuwählen.

Auf jedem Grundstück ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laub-(Obst-)Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind vorzugsweise Bäume II. Ordnung aus der Pflanzliste auszuwählen.

Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten zu mind. 25 % der Vorgartenfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung oder eine reine Gestaltung mit mineralischem Substrat (sog. Stein- bzw. Kiesgärten) ist nicht zulässig. Auf der jeweiligen Vorgartenfläche ist zur besseren Gestaltung des Straßenbildes mind. 1 St. der gem. dem vorherigen Absatz anzupflanzenden Bäume vorzusehen.

Die Standorte für die Bäume sind innerhalb der Garten- bzw. Vorgartenflächen frei wählbar (die Standorte im beiliegenden Maßnahmenplan dienen nur der Veranschaulichung). Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

**M 3:**

Der entlang des Wendebereiches geplante Grünstreifen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) ist mit Bodendeckern sowie Laub-Hochstämmen gemäß der Gehölzliste im Anhang zu bepflanzen.

**M 4 / 5**

Die Maßnahmen M 4 und 5 der Festsetzungsvorschläge des FBN werden als Hinweise (Punkte 5.8 und 5.9) zum B-Plan aufgenommen.

**M 6:**

**Artenschutzrechtliche Erfordernisse gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. 44 ff. BNatSchG**

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

**M 7:**

**Maßnahmen zum Ersatz potenzieller Brutplätze von Vögeln (M 5 gem. FBN)**

Zum Ersatz der entfallenden Baumhöhle sind bis Mitte März Vogelbrutkästen an geeigneten Plätzen im Plangebiet oder dem nahen Umfeld zu installieren. Gemäß des Vogelbestandes ist ein Vogelkasten die die Vogelart "Kleiber" und ein Nistkasten für sonstige Vogelarten vorzusehen.

**M 8:**

**Weitere artenschutzrechtliche Erfordernisse gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 ff. BNatSchG**

Umsiedlung des im Baufeld befindlichen Ameisennestes zu einem geeigneten Zeitpunkt (Ende Februar bis Mitte Mai, es darf kein Frost mehr vorhanden sein) vor Beginn der Baufeldräumung durch eine fachkundig ausgebildete Person. Die neue Lage des Nestes ist vorab mit der fachkundigen Person abzustimmen.

**9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

**Lärmschutzwand (§ 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)**

Östlich der Tennisplätze ist entlang der Grenze des Plangebietes eine 45 m lange Lärmschutzwand zu errichten, deren wirksame Oberkante in einer Höhe von 3,2 m bezogen auf die Geländeoberfläche des östlichsten Tennisplatzes zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von mindestens  $DL_R = 24$  dB aufweisen. Besondere Eigenschaften an die Absorptionseigenschaften werden nicht gestellt.

In dem gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes sind oberhalb des Erdgeschosses an den den Tennisplätzen direkt zugewandten Westfassaden von Wohngebäuden offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn die Sportanlagenlärmwirkung vor diesen Fenstern durch bauliche Maßnahmen (z. B. teilverglaste Balkone oder Loggien) um mindestens 5 dB(A) gemindert werden kann.

**10. Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB).**

**Solarmindestfestsetzung (§ 9 Abs 1 Nr. 23 b BauGB)**

*Die Dachflächen der Hauptgebäude sind entsprechend dem KfW 40 -Standard mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zu belegen.*

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

### **1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

*Für Dächer der Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig, sie sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden.*

*Für Dächer der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen sind Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv begrünt (Mindestsubstratschicht 10,0 cm) und mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie kombiniert werden.*

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

### **2. DACHGAUBEN / ZWERGHÄUSER**

Die Dachgauben und Zwerghäuser dürfen als Einzelgauben 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die 2/3 der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben und zum Ortgang wird auf *mindestens 1,0 m festgesetzt. Für Dachgauben und Zwerghäuser sind Flachdächer zulässig.*

### **3. EINFRIEDUNGEN**

Entlang der Erschließungsstraßen, und Fußwege ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,50 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. 1,50 m zulässig. Bei Grundstücksterrassierungen haben Stützmauern einen Abstand von 5,0 m zueinander einzuhalten.

Stützmauern sind als Sichtmauerwerk, Sichtbetonkonstruktion oder Trockensteinmauern zu 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

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

Bei Geländeänderungen in Form von Grundstücksterrassierung und Grundstücksmodellierungen sind Auffüllungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 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 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 1.7 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.
- 1.8 Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten,

bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

- 1.9 Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung (wie z. B. Erschließungsmaßnahmen oder das geplante Regenrückhaltebecken) bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch den zuständigen Versorger.

## **B 2 HINWEISE ZU ARCHÄOLOGISCHEN KULTURDENKMÄLERN**

- 2.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag ) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.
- 2.2 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.
- 2.3 Absatz 2.1 und 2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 2.4 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.
- 2.5 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.

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. Bei der Verwertung sind die Anforderungen der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen (LAGA-TR) in der derzeit gültigen Fassung, LAGA Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

## **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.

## **B 5 HINWEISE ZU ANPFLANZUNGEN; PFLANZENLISTE**

- 5.1 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.
- 5.2 Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
- 5.3 Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.
- 5.4 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.
- 5.5 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

- 5.6 Im Schutzstreifen der 220-kV-Gemeinschaftsleitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.
- Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.
- 5.7 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 angegebenen 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.
- 5.8 Zur ortsbildverträglichen Einbindung des Neubaugebietes sowie zur Belebung des Straßenbildes sind als Einfriedungselemente im Allgemeinen Wohngebiet Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von ca. 1,5 m zulässig (auch in Kombination untereinander). Höhere Einfriedungen können entlang der westlichen Grenzen des Neubaugebietes sowie entlang der Grenzen zur Parzelle 2166/158 (Gemarkung Ramstein) oder für Sichtschutzwände im Bereich von Terrassen mit direktem Anschluss an die Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden.
- Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune oder Ähnliches sind nur in Verbindung mit einer Bepflanzung aufzustellen. Durchgehende Hecken aus Thuja, Fichten und/oder ähnliche Nadelgehölze sind nicht zulässig. Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sollten optisch offen gestaltet werden.
- 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.
- 5.9 Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur sind insbesondere die westlich, südlich und östlich ausgerichteten Außenwände von Gebäuden bis zu einem Drittel der Fassadenfläche mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

### 5.10 Pflanzenliste:

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen II. Ordnung (Klein- / Schmalkronige Bäume) für private Grünflächen</b>	
<b>Laubbäume</b>	
Acer campestre i. versch. Sorten	Feldahorn
Acer platanoides. 'Columnare'	Säulen-Spitzahorn
Acer. Plat. 'Globosum'	Kugel-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus bet. 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Sorbus i.versch. Sorten	Eberesche, Mehlbeere

<b>Obstgehölze (Auswahl alter robuster Sorten)</b>	
Apfelsorten	Winterrambur Goldrenette von Blenheim Kaiser Wilhelm Brettacher Jakob Fischer Roter Boskoop
Birnensorten	Alexander Lucas Conference
Kirschen	Hedelfinger Riesenkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche

<b>Artenauswahl der Strauchpflanzungen</b>	
<b>Standortheimische Straucharten</b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hecken-Rose
Rosa multiflora	Vielblütige-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 11.09.2024

WVE GmbH Kaiserslautern

Im Auftrag

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

(Stadtplaner)