

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Lanzenbusch“ der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich gehört zum Innenbereich der Ortslage von Ramstein und wird in Anlehnung an die umgebenden Wohnnutzungen als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 Ziffern 4 und 5 sind davon ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 3 wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal 2 Geschossen als Höchstgrenze ausgewiesen. Die Erdgeschossenebene darf maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise unter Anwendung der § 22 BauNVO Abs. 1 und 2 festgesetzt.

4. Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen dürfen wahlweise giebel- oder traufständig zur Straße bzw. der seitlichen Grundstücksgrenzen hin ausgeführt werden. Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätze (z. B. Carports, Geräteschuppen usw.) dürfen auf den Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (gilt auch zum privaten Fahrweg) nicht errichtet werden. Stellplätze für PKW´s sind jedoch zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen auch auf diesen Flächen errichtet werden.

6. Garagen, Stellplätze (§ 21 a BauNVO)

Für jede Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen, wobei Garagen auf die Stellplatzpflicht angerechnet werden.. Bei Garagen ist im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe erforderlich.

7. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Ausbau der Haupteerschließungsstraße "Am Lanzenbusch" besteht jeweils aus asphaltierter Fahrbahn und mit Bürgersteigen. Die geplante Stichstraße wird als privater Fahrweg hergestellt.

8. Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

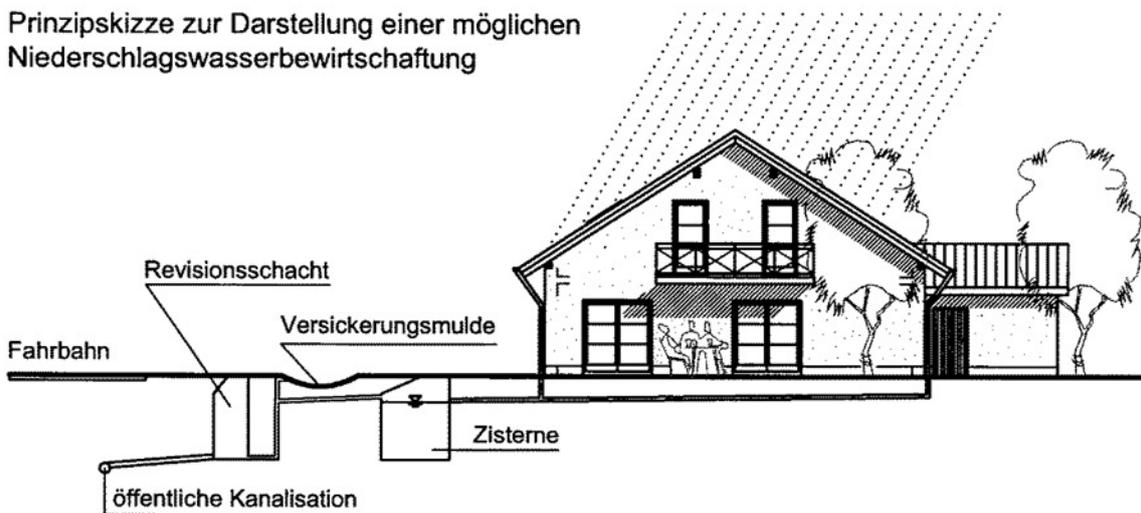
Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Auf jedem Grundstück sind mittels Versickerungsmulden die Rückhalteeinrichtungen herzustellen. Alternativ können auch Zisternen eingebaut werden. Das Volumen der Rückhalteeinrichtung richtet sich nach der angeschlossenen versiegelten Fläche. Je m² versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 50 l nachzuweisen. Bei entsprechender Gestaltung der Dächer und Freiflächen, wodurch sich Auswirkungen auf den Abflussbeiwert ergeben, kann das Volumen entsprechend reduziert werden. Eine vorherige Abstimmung mit dem Kanalwerk ist hierfür erforderlich.

Die Mulden müssen mit einer Überlaufeinrichtung ausgestattet sein. Das Niederschlagswasser, welches nicht vollständig auf den Grundstücken versickert bzw. nicht vollständig zurückgehalten werden kann, ist durch die Überlaufeinrichtung der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Um bei unterkellerten Gebäuden eventuellen Durchnässungsschäden vorzubeugen, welche sich durch die Niederschlagswasserversickerung ergeben können, sind die Kellerbereiche gegen drückendes Wasser gemäß dem Stand der Technik zu schützen (z.B. als wasserdichte Wannen).

Prinzipskizze zur Darstellung einer möglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung



9. Nachrichtliche Hinweise

Um bei Unterkellerungen Durchnässungsschäden, die sich aus der Regenwasserversickerung ergeben können, vorzubeugen, sind die Kellerbereiche als „wasserdichte Wannen“ auszubilden (Druckwasser). Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht zulässig.

Zum Schutz des Mutterbodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 19731 und DIN 18915 bei allen Bodenarbeiten sowie die DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 zu beachten. Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Zum Schutz von etwaigen Radonstrahlungen werden orientierende Radonmessungen empfohlen. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

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 (GDKE) in Speyer rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes 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. Die Vorgaben der GDKE entbinden den Bauträger/Bauherr bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der GDKE ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. 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. Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Baumaßnahmen (Mutterbodenabtrag).

Bisher nicht bekannte „Kleindenkmäler“ (wie Grenzsteine) dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort beseitigt werden. Es können sich unter den Steinen bisher unbekannte Standortabsicherungen befinden, die historisch und landeskundlich von hervorragendem Interesse sind.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit

möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Vom Träger der Straßenbaulast der L 356 können keine Schallschutzmaßnahmen gefordert werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN **(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)**

Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dächer der Hauptgebäude dürfen als Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer ausgebildet werden. Die zulässige Dachneigung muss mind. 10° und darf maximal 35° nicht überschreiten.

Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind bis maximal 1,80 m Höhe, jeweils bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Die Materialwahl ist freigestellt, muss jedoch im gesamten Geltungsbereich einheitlich hergestellt werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt § 36 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)

Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)