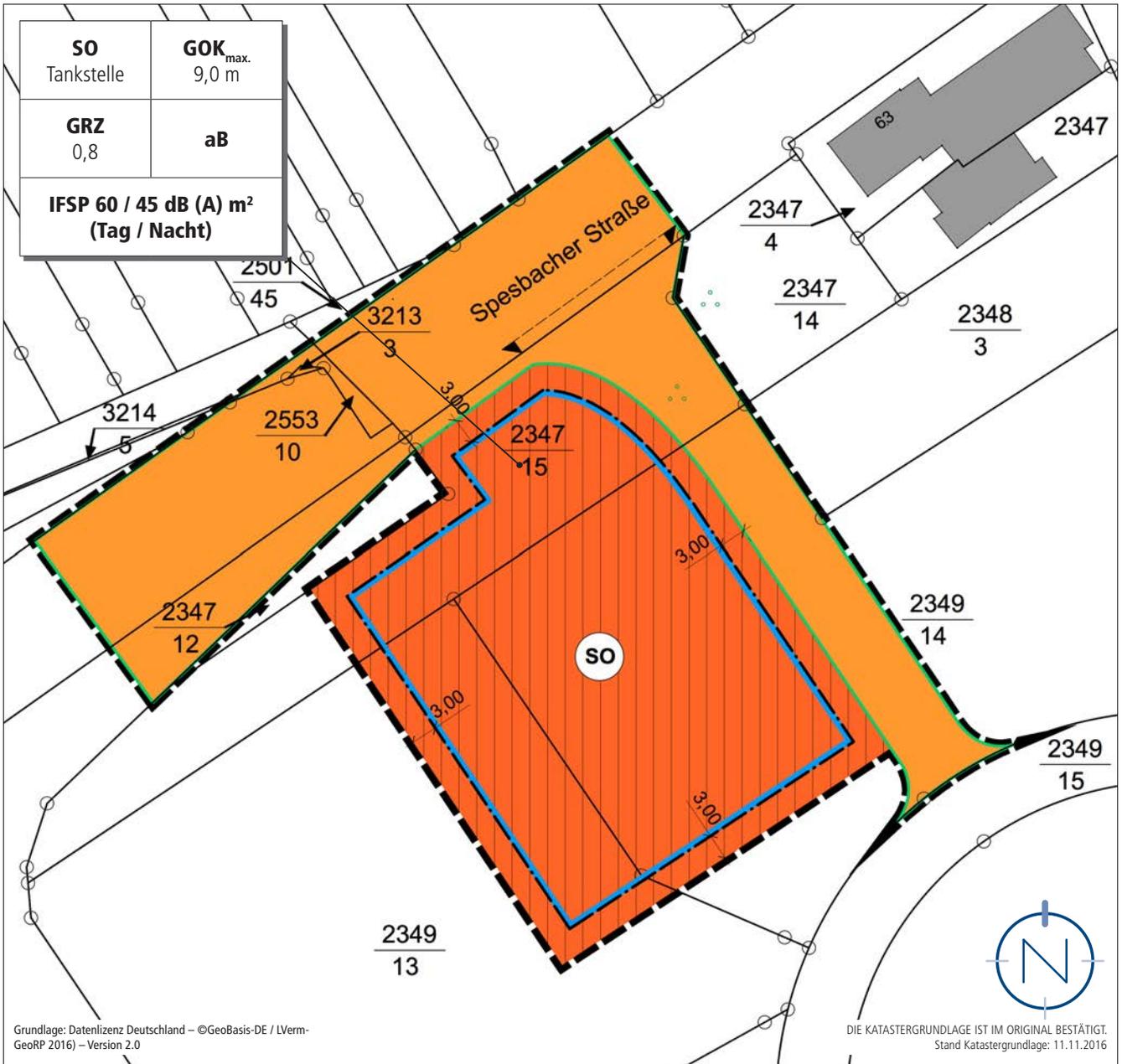


TEIL A: PLANZEICHNUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



MUSTER-ANSICHT



PLANZEICHENERLÄUTERUNG



GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



SONSTIGES SONDERGEBIET, HIER: TANKSTELLE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)

GOK_{max.}
9,0 m

**HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS;
HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE**
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

GRZ
0,8

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

aB

ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)



BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)



ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Nutzungsart	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Bauweise
Schallleistungspegel	

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.
§ 11 BAUNVO

2.1 SONSTIGES SONDERGEBIET, ZWECKBESTIMMUNG „TANKSTELLE“

Zulässig sind:

Analog § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ festgesetzt:

1. Tankstellen einschließlich angeschlossener Einrichtungen (z.B. Verkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche von max. 200 qm, Gastronomie, Waschanlage, Servicestationen),
2. Nebenanlagen,
3. Stellplätze,
4. Werbeanlagen,
5. Abfallpressen,
6. Wertstoff- und Abfallbehälter,
7. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb einer Tankstelle erforderlichen Einrichtungen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 9,0 m festgesetzt.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.). Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Spesbacher-Straße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Analog § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

4. BAUWEISE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

Als Bauweise wird analog § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Preismast, Fernfüllschacht). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Landesrechtliche Vorschriften über die Einhaltung der Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

6. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die Spesbacher Straße inkl. einer Fläche zur Unterbringung einer Rechtsabbiegespur werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die von der Spesbacher Straße abzweigende zur Erschließung dienende Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Regelbreite wird mit 8 m festgesetzt.

7. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Ein- und Ausfahrten sind entlang der Spesbacher Straße ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB I.V.M § 1 ABS. 4 NR. 1 UND 2, SATZ 2 BAUNVO

Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 - „Schallschutz im Städtebau, Teil 1“ - zur angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen, sind lärmtechnische Vorkehrungen zu treffen, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (Tag / Nacht) von 60 / 45 db (A) /m² nicht überschreiten.

Beurteilungszeiträume sind:

Tag - von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr

Nacht - von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr

Die Einhaltung der festgesetzten IFSP ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

9. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen

Wegfallende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die bereits durch den Bebauungsplan „In den Seufzen“ bzw. der 1. Änderung „In den Seufzen“ festgesetzt wurden, sind innerhalb des Sondergebietes anzupflanzen und langfristig zu unterhalten und bei Verlust neu zu pflanzen.

Es sind ausschließlich Gehölze aus der Gehölzartenliste zu verwenden.

Niederes Verkehrsgrün, bodendeckende Bepflanzung

Wahlweise werden als Bodendecker zur Begrünung des Pflanzstreifens zwischen Straße und Einzäunung der Privatgrundstücke folgende Arten festgesetzt:

Botanische Bezeichnung / Deutsche Bezeichnung:
Euonymus x / Kriechspindelarten; Hedera helix / Efeu;
Lonicera acuminata / Bodendeckendes Geißblatt;
Lonicera xylosteum „Clarey's Dwarf“ / Niedere Heckenkirsche; Rosa nitida / Glanzrose; Rosa x hybr.
/ Niedere bodendeckene Rose; Symphoricarpos chen.
„Hancock“ / Korallenbeere

Ranker und Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden

Wahlweise werden folgende schlingende Kletterpflanzen und Selbstklimmer festgesetzt:

Botanische Bezeichnung / Deutsche Bezeichnung:
Aristolochia macrophylla / Pfeifenwinde; Clematis vitalba / Waldrebe; Clematis x / Nicht züchterisch beeinflusste Waldrebenarten; Euonymus fortunei / Kriechspindel; Hedera helix / Efeu; Lonicera caprifolium / Geißblatt; Lonicera x / Schlingende Geißblattarten; Polygonum aubetii / Kletterknöterich; Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“ / Mauerwein; Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ / Selbstklimmender Wein; Rosa x / Kletterrosenarten; Vitis hybr. / Weintraube

Pflanzgrößen und Pflanzabstände

Die Gehölze sind in nachfolgenden Anzuchtformen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen für Baumschulware zugrunde zu legen sind:

Hochstämmige Bäume

Hochstämmige Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 14,00 bis 16,00 cm zu pflanzen.

Sträucher und leichte Heister

Bei flächigen Gehölzanpflanzungen sind die höher werdenden Arten mindestens als zweimal verschulte Heister zu pflanzen. Sträucher müssen als einmal verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60,00 cm aufweisen.

In flächigen und gereihten Gehölzanpflanzungen sind Heister und Sträucher in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen.

**10. GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES**

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAUO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

- Die Ableitung der Niederschlags- und Schmutzwässer erfolgt im Trennsystem.
- Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dachflächen muss in dezentralen Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück erfolgen. Die für die Realisierung der Versickerung notwendigen Flächen sind entsprechend dem Zweck freizuhalten. Hierfür ist eine Einleiterlaubnis gem. § 9, 8, 10, 13 WHG erforderlich.
- Auch eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in das Schmutzwassersystem ist nicht zulässig.
- Die Größe der Muldenausbildung richtet sich nach dem Versickerungsgrad des anstehenden Bodens und hat mindestens ein Stauvolumen von 15 Liter/m² bedachter Grundstücksfläche aufzuweisen.
- Eine Ableitung von Dränagewässern ist untersagt.
- Zum Schutz gegen Vernässungen sind Unterkellerungen gegen drückendes Wasser abzudichten (wasserdichte Wanne).

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Gelände und Geländeänderungen

- Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m (Abtrag oder Auftrag), bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.
- Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 (ca. 35°) anzulegen und zu begrünen.
- Von der Höhenbeschränkung sind die Aufschüttungen, die dem Sicht- und Schallschutz dienen, ausgenommen.
- Werden Parkstände neben Grundstückszufahrten angeordnet, so ist beidseitig der Zufahrt eine Pflanzinsel in Stellplatzgröße auszubilden.

Unterhaltung der grünordnerischen Maßnahmen

- Die grünordnerischen Maßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Einfriedungen

- Einfriedungen wie Zäune und Mauern sind bis 2,50 m Höhe über dem angrenzenden Gelände zulässig.
- Zu den öffentlichen Straßen und Wegen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Fasadengestaltung

- Die Materialwahl bei der Gestaltung der Außenwandflächen ist freigestellt.
- Nur Materialien mit starker Spiegelwirkung sind nicht erlaubt (z. B. polierte Metallflächen, Materialien mit Glanzeffekt).

Werbeanlagen:

- Werbeflyer (Preismast) sind bis zu einer Höhe von 12,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze:

- Im Sonstigen Sondergebiet sind insgesamt 18 Stellplätze für die Tankstelle nachzuweisen, inklusive der Be- und tankungsplätze der Zapfsäulen sowie der Waschanlage vorgelagerten Stauraumplätze.

HINWEISE

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tankstelle Spesbacher-Straße Ramstein-Miesenbach“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die Wasserschutzzone III eines Wasserschutzgebietes an. Für dieses Schutzgebiet läuft aktuell ein neues Ausweisungsverfahren. Das Ausweisungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Es sind alle einschlägigen Maßnahmen zu treffen, damit es durch die Errichtung und den Betrieb der Tankstelle nicht zu einer Grundwasserkontamination kommt.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 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.
- Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone 1 des Nato-Flugplatzes Ramstein-Miesenbach. Die Schallschutzanforderungen, die an die Schutzzone 1 gestellt werden, sind einzuhalten.
- Bezüglich des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) dürfen gegen den Straßenbaulastträger der L356 keine Forderungen erhoben werden.
- Den Straßengrundstücken und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen dürfen keine zusätzlichen Wässer zugeleitet werden, sowie deren Abläufe nicht behindert werden.
- Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
- Unterkellerungen sind so auszubilden, dass auch bei anstehendem Druckwasser keine Durchnässungen an Gebäudeteilen entstehen.
- Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird verwiesen.
- Im Einmündungsbereich zur Spesbacher Straße sind die Flächen innerhalb des Sichtdreieckes von Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m Höhe - gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante - freizuhalten.
- Mobile Baukräne sind mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung auszustatten.
- Vor Aufstellung eines Baukranes ist die örtliche Flugsicherheit/-sicherung über den genauen Standort, die Kranhöhe über Grund mit Bezugshöhe über NN sowie über den genauen Zeitpunkt und Dauer / (Abbau) der Aufstellung zu informieren.
- In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt. Folgende Hinweise sind zu beachten:
 1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit wir diese ggf. überwachen können.
 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245) 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.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.
5. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 - 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

- Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers.
- Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Informationen liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten: Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes; Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter; Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit; Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma); Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonenschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Das Landesamt für Umwelt gibt Auskunft zu baulichen Maßnahmen zur Radonprävention (Radon@lfu.rlp.de).
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020 und 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet gewerbliche und gemischte Baufläche sowie Grünfläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Rüstungsaltsstandortes „Munitionsdepot Ramstein“ Reg. Nr. 33508038-0101. Somit ist Bauarbeiten mit Munitionsfunden zu rechnen. Nähere Informationen können ggf. zu einem späteren Zeitpunkt beim Landesamt für Umwelt erfragt werden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBL. S. 77).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBL. 2015, 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBL. 2015, 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Dieter und Volker Geimer GdbR, hat mit Schreiben vom ____ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Stadt Ramstein-Miesenbach hat am ____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tankstelle Spesbacher-Straße Ramstein-Miesenbach“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Stadt Ramstein-Miesenbach hat in seiner Sitzung am ____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tankstelle Spesbacher-Straße Ramstein-Miesenbach“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, am ____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum ____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am ____.
- Der Stadtrat der Stadt Ramstein-Miesenbach hat am ____ die Erweiterung des Geltungsbereiches gem. § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen, den Entwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tankstelle Spesbacher-Straße Ramstein-Miesenbach“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ____ bis einschließlich erneut ____ öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, am ____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____. von der erneuten Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____. zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am _____. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle Spesbacher-Straße Ramstein-Miesenbach“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tankstelle Spesbacher-Straße Ramstein-Miesenbach“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluss wurde am _____. ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 GemO RIP hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tankstelle Spesbacher-Straße Ramstein-Miesenbach“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ramstein-Miesenbach, den _____. _____

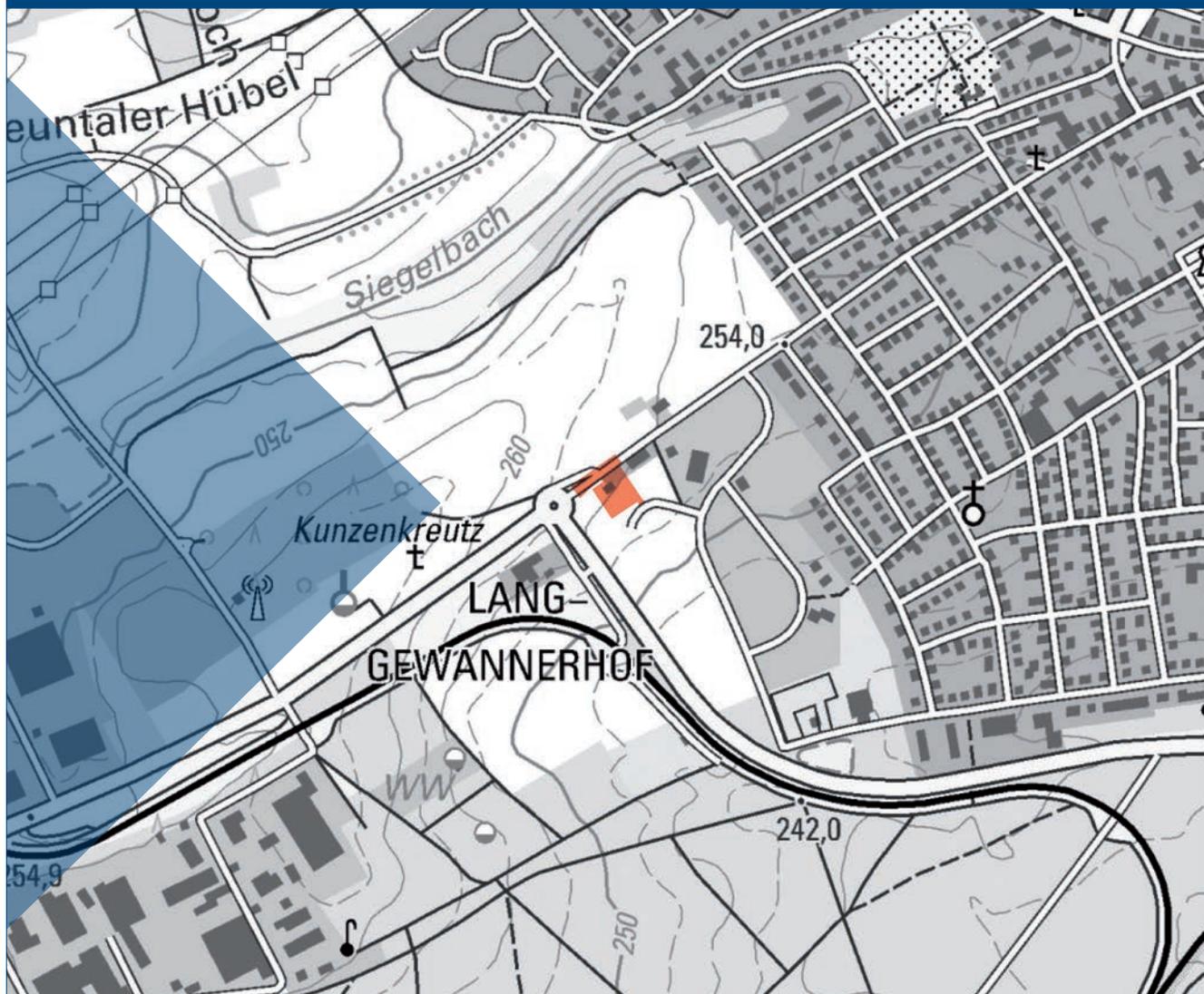
Der Bürgermeister

Ramstein-Miesenbach, den _____. _____

Der Bürgermeister

Tankstelle Spesbacher-Straße Ramstein-Miesenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Stadt
Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein



Bearbeitet im Auftrag der
Dieter und Volker Geimer GdB
Richard-Wagner-Straße 40
66424 Homburg

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

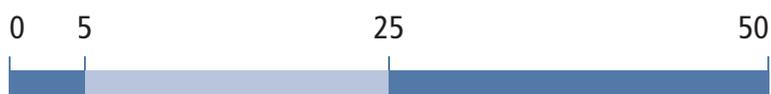
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Stand der Planung: 19.06.2017

SATZUNG

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

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab



K E R N
P L A N