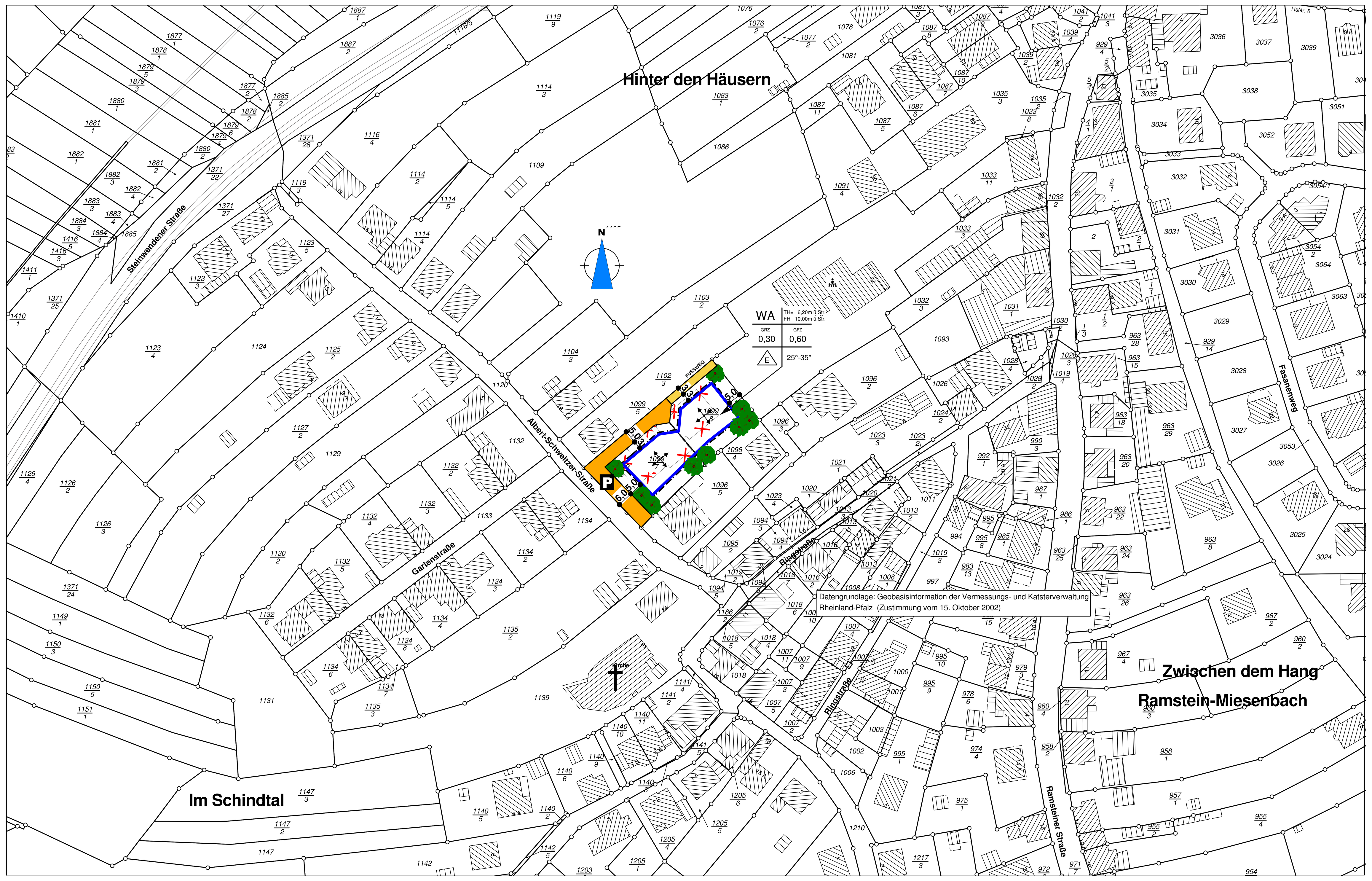
STADT RAMSTEIN-MIESENBACH, STADTTEIL MIESENBACH
BEBAUUNGSPLAN: "ALTER KINDERGARTEN"

TEIL - A
M. = 1 : 1000



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1.1 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 BauNVO)
FH + TH	TRAUFHÖHE + FIRSTHÖHE	
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 BauNVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(§ 20 BauNVO
25° - 35°	DACHNEIGUNG	

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1 NR.5 UND ABS.6 BauGB)

O	OFFENE BAUWEISE
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZEN
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.1 UND ABS.6 BauGB)

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	P	PARKPLATZ
FUSSWEG	FUSSWEG		

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS.7 BauGB)
- BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE
- GEBÄUDE ABRISS
- 2156 / 1 2155 VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMER
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- RECHTER WINKEL
- 256,00 HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Alter Kindergarten" in der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Miesenbach

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. §§ 1 – 23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und § 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es sind ausschließlich die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Generell nicht zulässig – auch nicht ausnahmsweise – sind die nach § 4 Abs. 3 aufgelisteten Nutzungen.

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

2.1 Grund- und Geschossflächen

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Grund- und Geschossflächen. Wege, Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und dergleichen sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen, sofern sie nicht versiegelt werden. Auf die Geschossflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die bauordnungsrechtlich keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zugehörigen Treppenräume und Umfassungswände mit anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Anstatt der maximal zulässigen Vollgeschosse wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,20 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Bezugshöhe ist die Schnittkante zwischen senkrechter Außenwand und Oberseite der Dacheindeckung. Jedem Bauantrag ist ein Geländenivellement beizufügen, aus dem der natürliche Geländeverlauf hervorgeht sowie die Höhenverhältnisse des Straßenverlaufes über die gesamte Grundstücksbreite/-tiefe.

2.2.2 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen sowie die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Regelungen zur Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO. 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.

2.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze (z.B. Carports, Geräteschuppen usw.) dürfen auf den Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie 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.

2.4 Garagen, Stellplätze (§ 21 a BauNVO)

Für jede Grundstückseinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei Garagen auf die Stellplatzpflicht angerechnet werden. Werden mehr als eine Wohneinheit je Grundstückseinheit errichtet, ist für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück erforderlich. Bei Garagen ist im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe erforderlich. Der Stauraum wird auf die Stellplatzpflicht nicht angerechnet.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für den ausgewiesenen Planbereich sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

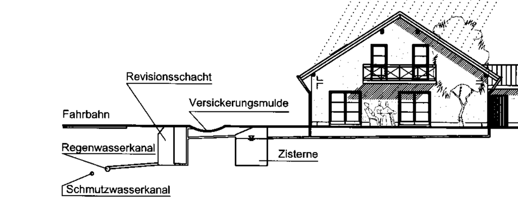
3. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb der bebaubaren Bereiche des Bebauungsplanes sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Gestaltungselemente des verkehrsberuhigten Ausbaues sind in einem später aufzustellenden Gestaltungsplan festzulegen. Die zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendigen Abböschungen und Aufschüttungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zu dulden.
Evtl. Beton-Rückenstützen, die der Einfassung der Straßenränder dienen, sind bis auf eine Breite von 20 cm ebenfalls auf den Grundstücken zu dulden.

4. Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.
Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsmulde herzustellen. Die Flächengröße der Mulde muss mindestens 12 % der versiegelten Fläche des Baugrundstücks betragen. Die Einstauhöhe bis zur Überlaufeinrichtung muss 0,30 m betragen. Ersatzweise kann ein Regenwasser-Sammelbehälter (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von 50 l je m² der angeschlossenen, versiegelten Fläche (mindestens jedoch 5 m³ Fassungsvermögen je Baugrundstück) eingebaut werden. Die Mulde sowie die Zisterne 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 möglichst breitflächig (über offene Versickerungsmulden oder Rigolen) der öffentlichen Kanalisation bzw. der öffentlichen Versickerungseinrichtung zuzuleiten. Um bei unterkellerten Gebäuden eventuellen Durchnässungsschäden, die sich aus der Regenwasserversickerung ergeben können, vorzubeugen, sind die Kellerbereiche gegen drückendes Wasser gemäß dem Stand der Technik zu schützen (z. B. als wasserdichte Wannen). Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht zulässig. Die hier aufgeführten „Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" sind zwingend zu beachten. Der Bau von Rückhaltemaßnahmen wird von der Kreisverwaltung Kaiserslautern überwacht.

Prinzipskizze zur Darstellung einer möglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung



5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart:
Kleinkroniger Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballierung

6. Nachrichtliche Hinweise

Zum Schutz des Mutterbodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 bei allen Erdarbeiten sowie die DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 zu beachten.

Bei 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/Bauherrn 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 Bauherrn/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 oder ähnlichem 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.

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.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und der ungehinderte Zugang hierzu 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 artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG sind zu beachten.

B Gestaltungssatzung
(Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO RLP)

7. Dachgestaltung (9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer zulässig. Nebengebäude dürfen auch mit Flachdächern ausgebildet werden. Turmähnliche Dachausbildungen für Anbauten und Erker sind nicht zulässig.

Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude nur kleinteilige Materialien, wie Ziegel oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, zulässig. Stark glänzende Materialien oder Beschichtungen wie z.B. glasierte Ziegel sind unzulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Thermische Solaranlagen sowie Fotovoltaikanlagen) auf Dächern ist zulässig.

8. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Fassaden von Gebäuden dürfen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.

9. Nebengebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Nebengebäude sind in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

10. Einfriedungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

10.1 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Sandsteinmauern, berankte Metallgitter, Hecken und Holzzäune bis max. 1,20 m sowie Mauern bis 0,40 m zulässig.

Einfriedungen zum Nachbargrundstück sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

10.2 Stützmauern

Stützmauern (d.h. Mauern, die dem Abfangen von bergseitig anfallendem Erddruck dienen) sind jeweils bis zu einer Höhe von 1,00 m pro Abschnitt zulässig. Mehrere Abschnitte dürfen übereinander errichtet werden, sofern sie jeweils einen Abstand von mindestens 1,00 m zueinander sowie zu Grundstückseinfriedungen einhalten.

Sie sind als gemauerte Wände, Mauerscheiben bzw. Winkelstützmauerelementen (z.B. sog. Stuttgarter Mauerscheibe) oder als Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe) zulässig.

Gemauerte Stützmauern, sofern sie nicht als Natursteinmauern ausgeführt werden, sowie Mauerscheiben und Winkelstützmauerelemente aus Beton sind mit Naturstein zu verblenden, zu verputzen oder in Natur- bzw. Sandsteinoptik herzustellen.

10.3 Bezugshöhen

Bezugshöhe für die an öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Stützmauern und Einfriedungen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die Straßenachse (Fahrbahnmitte); Bezugshöhe für die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Stützmauern und Einfriedungen sowie Aufschüttung und Abgrabungen ist das natürliche Gelände.

11. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtenden Licht sind nicht zulässig.

12. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht für die zulässige Nutzung benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

Begründung (§9 Abs. 8 BauGB)
zum Bebauungsplan „Alter Kindergarten" in der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Miesenbach

1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Durch den Neubau des Kindergartens an anderer Stelle kann das Gebäude am alten Standort aufgelassen und abgerissen werden. Die entstehende Freifläche bietet die Möglichkeit, kurzfristig und ohne größeren Aufwand zwei Baugrundstücke in unmittelbarer innerörtlicher Lage auszuweisen. Dadurch kann dem ständigen Bedarf an Baugrundstücken in der Stadt Ramstein-Miesenbach nachgekommen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens einschließlich der für seine Umsetzung notwendigen Rahmenbedingungen.

2. Aufstellungsbeschluss und Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

2.1 Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Ramstein-Miesenbach daher Baurecht für den betroffenen Bereich in Form eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu schaffen. Der Rat der Stadt hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 24.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Kindergarten" beschlossen. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus dem nachfolgend abgedruckten Plan ersichtlich.

Lageplan

2.2. Anwendung der Verfahrensschritte des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der bebauten Stadtlage in Ramstein-Miesenbach; die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen insbesondere der Steuerung zukünftiger Nutzungen. Die Anforderungen an die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachnutzung nur unwesentlich begründet.
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet. Damit ist eine weitere Voraussetzung des § 13a Abs. 1 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1A Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar. Gleichwohl wird in der Abwägung eine Integration der vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan vorgenommen, um ein Mindestmaß an Durchgrünung zu sichern. Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand wurde als nicht beizubehaltender Gehölzbestand dargestellt, da lediglich entlang den Grenzen Gehölzgruppen standen, die den erforderlichen Grenzabstand zur benachbarten Bebauung nicht eingehalten haben und zu Beschwerden der Nachbarn führten. Auf der Fläche der Erschließungsstraße und dem weiterführenden Fußweg ist schon aus diesem Grund ein Erhalt des Gehölzbestandes nicht möglich.

3. Grundlagen

3.1 Lage des Plangebietes/Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches/ Bestandssituation

Das Gebiet befindet sich in der Stadt Ramstein-Miesenbach in Rheinland-Pfalz, im Westen des Landkreises Kaiserslautern, Die Stadt gehört der gleichnamigen Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach an. Innerhalb der Stadt liegt das Gebiet im Westen des Stadtteils Miesenbach.

Eine Übersicht über die Lage der Fläche gibt die nachfolgende Abbildung.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die K79 und die L366. Unmittelbar ist die Fläche an die Albert-Schweitzer-Straße und die Ringstraße im Westen angebunden. Die Erschließung im Gebiet selbst erfolgt durch die künftigen Grundstückseigentümer, die Erschließungsstraße wird im Anschluss an die erstmalige Herstellung dem öffentlichen Verkehr als Gemeindestraße gewidmet werden. Im Anschluss an diese Erschließungsstraße führt ein öffentlicher Fußweg zu dem neu gebauten Kindergarten „Kinderplanet", an den das Plangebiet im Osten angrenzt. Die Parkplätze im Plangebiet entlang der Albert-Schweitzer-Straße sollen auch aus diesem Grund ebenfalls öffentlich sein.

Die Planfläche selbst ist zurzeit noch mit dem alten Kindergarten-Gebäude bebaut, das jedoch in Kürze abgerissen werden soll.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Kindergarten" umfasst die Parzellen mit den Nummer 1099/1 und 1099/2.

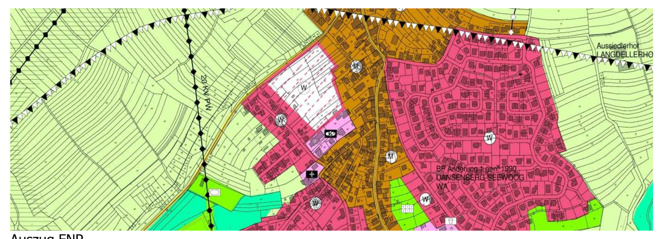
4. Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere nachfolgende Aspekte zu beachten.

4.1 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt den gesamten für die Bebauung vorgesehenen Bereich als Sonderfläche „Kindergarten" da.

Insofern entspricht die vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Für die konzeptionelle Verwirklichung der Planungsüberlegung der Stadt Ramstein-Miesenbach hat dies jedoch keine Auswirkung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Es muss lediglich gewährleistet werden, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird. Demnach ist kein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erforderlich.



Auszug FNP

4.2 Naturschutzrechtliche Restriktionen

Die Ausweisung von Flora – Fauna – Habitaten (FFH-Gebiet) sowie von Vogelschutzgebieten ist im Plangebiet und auch im Umfeld nicht zu verzeichnen.

Ebenso sind keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Im Biokataster Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Plangebietes keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope verzeichnet.

Das Plangebiet ist von untergeordneter Bedeutung für den Naturhaushalt und das Ortsbild.

4.3 Sonstige fachplanerischen Restriktionen

Zielvorstellungen von Fachplanungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen, bzw. die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

5. Darstellung der städtebaulichen Planungsziele

Die maßgeblichen städtebaulichen Zielsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan werden wie folgt definiert:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung und sinnvolle Nachnutzung des bereits bebauten Bereichs
- Konzentration der baulichen Entwicklung auf einen eng abgegrenzten Bereich
- Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange durch entsprechende Festsetzungen

6 Erforderlichkeit und Begründung der Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht somit nicht der Darstellung als „Sonderfläche Kindergarten" im Flächennutzungsplan. Zu begründen ist dies damit, dass die Ausweisung als Sonderfläche „Kindergarten" noch der Nutzung des ehemaligen Kindergartens entspricht. Die Ausweisung als WA hingegen entspricht der geplanten Wohnnutzung und kommt damit der vorhandenen umgebenden Wohnbebauung gleich. Das Allgemeine Wohngebiet fügt sich somit optimal in die städtebauliche Entwicklung ein.

Es sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO aufgelisteten Nutzungen zulässig. Generell nicht zulässig – auch nicht ausnahmsweise – sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Nutzungen. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass diese Nutzungsarten einerseits einen hohen bis sehr hohen Störungsgrad aufweisen können, zum anderen auf der Erkenntnis, dass an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass diese Nutzungen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. In Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung im Umfeld sind diese Festsetzungen der Maße für die bauliche Nutzung getroffen worden. Gegenüber den zulässigen Höchstwerten nach § 17 der BauNVO sind die Nutzungsparameter reduziert angesetzt, um eine kleinteilige, der Umgebung der Altortslage angepasste Bebauung zu erreichen. Auch die Höhenbeschränkung durch die Festlegung einer maximalen Traufhöhe tragen zur Sicherung dieser Nutzungsbeschränkung mit bei.
Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer Dachneigung von 25° bis 35°.

6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um den baulichen Bestand der umgebenden Strukturen zu berücksichtigen, wurden lediglich Einzelhäuser, keine Doppel- oder Reihenhäuser zugelassen. Die Stellung der Baukörper mit Ausrichtung der Hauptfirstrichtung bleibt den Eigentümern/Bauherren überlassen.

Bei der Ermittlung der Grundflächen werden Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet.

6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine unmaßstäbliche Verdichtung des Bereichs zu vermeiden, wird die Zahl der Wohnungen des jeweiligen Gebäudes auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt.

6.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Maß und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen richten sich grundsätzlich nach der durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie sonstige Schutzgüter.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar. Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Durchgrünung werden Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

6.5 Gestaltungssatzung:
Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen

In den Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert. Über diese Festsetzungen ist als örtliche Bauvorschrift getrennt zu beschließen.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Aussagen wurden aufgrund der Ortsrandlage und der Umgebungsbebauung hinsichtlich der die Außen- und Fernwirksamkeit des Gebietes betreffenden Punkte Dächer und Fassaden (Reglementierung der Dachformen und Materialien mit dem Ziel des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes) sowie der Werbeanlagen, Einfriedungen und Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sowie, aufgrund der topografischen Situation, auch Aussagen zu Stützmauern getroffen.

Besondere städtebauliche Gründe, die eine weiter gehende Festsetzungstiefe erfordern würden, sind nicht erkennbar.

Die Festsetzungen lassen explizit das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern zu.

7. Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die geplante bauliche Nachnutzung des derzeit noch mit dem alten Kindergarten bebauten Bereiches entstehen gegenüber der bisherigen Situation keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Versiegelung im Planbereich wird durch die Überplanung nicht wesentlich erhöht werden. Bisher waren durch die Parkfläche und das Kindergarten-Gebäude rund 740 m² versiegelt.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 kommt es bei den Grundstücksflächen zu einer möglichen Versiegelung im Umfang von ca. 370 m². Durch den Bau der Erschließungsstraße und des daran anschließenden Fußweges beträgt diese Fläche einschließlich der GRZ insgesamt ca. 865 m². Damit erhöht sich die mögliche versiegelte Fläche lediglich um ca. 16%. Diese Fläche führt zwar zu einem dauerhaften Verlust von Boden als Lebensraum und Versickerungsfläche und führt damit auch zu einer Verschärfung des Oberflächenabflusses. Es handelt sich dabei jedoch lediglich um eine unwesentlich höhere Nachverdichtung, die dem Rahmen der Umgebungsbebauung entspricht und ist damit verträglich ist. Erhebliche negative Auswirkungen entstehen durch die Planung nicht.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, Seite 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetztes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I, S. 2258)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) 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) vom 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 § 5 geändert, § 5 a sowie die Anlagen 1 und 2 aufgehoben durch § 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516)

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383)

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)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde vom Stadtrat Ramstein-Miesenbach am 24.06.2016 gefasst (§2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB und § 13 BauGB).

2. Entwurfsannahme und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat Ramstein-Miesenbach hat am 24.06.2016 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen (§ 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).

3. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses
Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB und § 13 BauGB erfolgte am 13.10.2016.

4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 24.10.2016 bis einschließlich 23.11.2016.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 12.10.2016 am Aufstellungsverfahren beteiligt und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB benachrichtigt. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 23.11.2016.

6. Behandlung der Stellungnahmen
Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 03.02.2017.

7. Satzungsbeschluss
Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat Ramstein-Miesenbach am 03.02.2017 als Satzung beschlossen.

Ramstein-Miesenbach, den 06.02.2017

(Ralf Hechler)
Bürgermeister

8. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ramstein-Miesenbach, den 06.03.2017

(Ralf Hechler)
Bürgermeister

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Der im vereinfachten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht am 09.03.2017 (§ 10 Abs. 3 BauGB).

10. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Ramstein-Miesenbach, den 09.03.2017

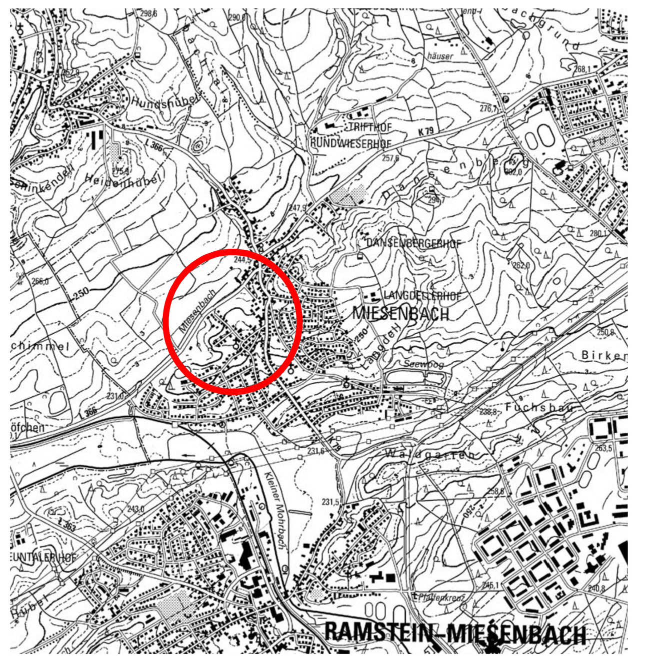
(Ralf Hechler)
Bürgermeister

11. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung Kaiserslautern am …………………… mitgeteilt.

STADT RAMSTEIN-MIESENBACH
STADTTEIL MIESENBACH

BEBAUUNGSPLAN: „ALTER KINDERGARTEN"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN **M.= 1:25.000**



ENTWURF UND BEARBEITUNG ______ 03.2017
BAUABTEILUNG DER VERBANDSGEMEINDE RAMSTEIN-MIESENBACH