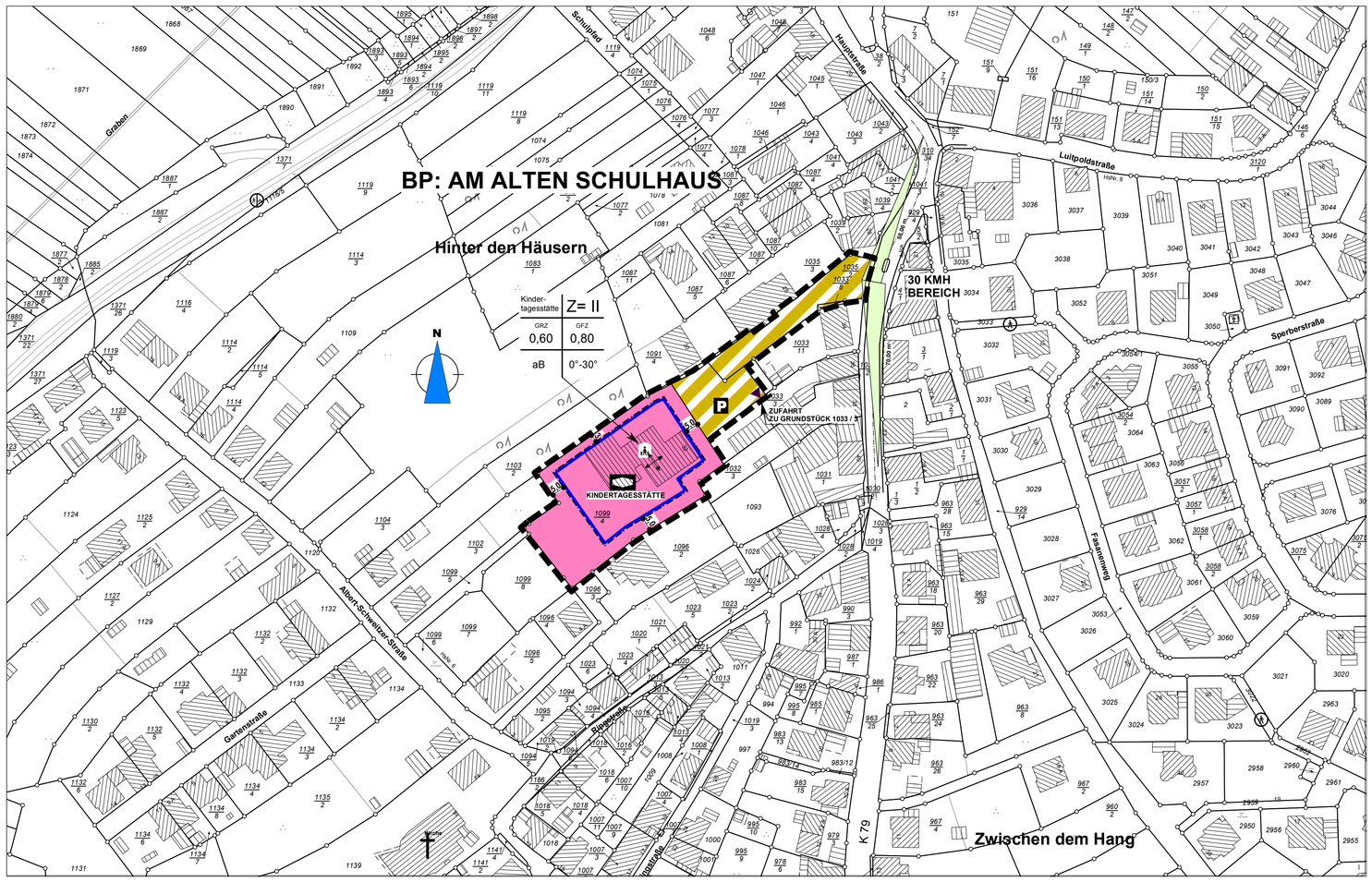
STADT RAMSTEIN-MIESENBACH, STADTTEIL MIESENBACH — TEIL - A
BEBAUUNGSPLAN: "AM ALTEN SCHULHAUS" — M. = 1 : 1000



BEGRÜNDUNG (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Allgemeines / Erfordernis

Der vom Gesetzgeber vorgegebene Rechtsanspruch auf einen U3 Kindergartenplatz macht es notwendig, dass die Kindergarteneinrichtung im Stadtteil Miesenbach umgestaltet werden muss.
Erste Überlegungen, den bestehenden Kindergarten dahingehend umzubauen und zu erweitern, haben gezeigt, dass auf Grund des vorhandenen Zuschnittes des Gebäudes und der relativ schmalen, lang gezogenen Grundstücksparzelle eine funktionale Umgestaltung nicht möglich ist.
Daraufhin hat die Stadt nach Alternativen gesucht. Eine erste Überlegung bestand darin, östlich des Marktplatzes, in der Talaue, in Verbindung mit einem kleinen Einkaufsmarkt einen Neubau zu platzieren.
Die im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke, mit ungünstigem Zuschnitt und die damit notwendige Verlegung des Bachlaufes des Miesenbaches in die Randlage der Parzellen ergaben auch keine optimale Lösung für die Errichtung einer Kindertagesstätte. Die Verlegung eines Bachlaufes würde dabei zudem erhebliche wasserrechtliche Probleme bereiten.
Auch wäre die Talsenke mit dem steten Kaltluftabfluss kein guter Standort für eine Kleinkindereinrichtung gewesen.
In Zentrumsnähe eine geeignete Fläche zu finden, war auf Grund der dicht bebauten Ortsteillage schwierig. Das Zusammenführen von Teilflächen aus mehreren Grundstücksparzellen zwischen bestehendem Kindergarten und dem ehemaligen Schulhaus ergab dann eine Fläche, die vom Zuschnitt und der Erschließung her ein Baufenster ermöglicht, das einen wirtschaftlichen und zeitgemäßen Zuschnitt für einen Neubau ermöglicht.

Der Zukauf der erforderlichen Nachbargrundstücksflächen ist seitens der Stadt zwischen-zeitlich auch erfolgt, so dass nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden können.

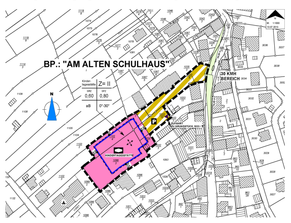
Plangebiet/Lage

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage, zwischen Albert-Schweitzer-Straße und Hauptstraße, und erfasst Grundstücksflächen des derzeitigen Kindergartens und dem ehemaligen Schulhaus.
Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach sind die umschlossenen Flächen größtenteils als Gemeinbedarfsflächen (vorhandenes Kindergartengrundstück) bereits ausgewie-sen.
Die Randbereiche mit dem alten Schulhaus an der Hauptstraße sind als Mischbauflächen und der Zukauf der nordwestlichen Fläche (ca. 700 m²), als künftige Wohnbauflächen festgesetzt.
Der gesamte Geltungsbereich umschließt eine Fläche von ca. 4.500 m², die sich in 1.200 m² Verkehrsflächen und ca. 3.300 m² Baugrundstück aufteilen. Das darin enthaltene Baufenster umschließt eine maximal bebaubare Fläche von 1.650 m².
Städtebauliche Planungskorrekturen, die der derzeitigen Flächennutzungsplanung widersprechen, sind gering und werden bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angepasst.

Das Grundstück ist leicht hängig und fällt nach Nordosten hin ab.
Das bisherige Kindergartengrundstück wird derzeit noch als Außenspielgelände genutzt.
Die ausgewiesenen Flächen für Parkplätze sind ehemalige Hausgartenflächen, die nur noch Rasenflächen aufweisen.
Die Zuwegung zur Hauptstraße besteht als befestigte Asphaltfläche , die auch das gesamte ehemalige Schulhaus umschließt.
Der Geländezukauf nördlich des Kindergartengrundstückes (ca. 700 m²) ist ein ungenutzter Wiesengarten, der seit längerer Zeit sich selbst überlassen wurde, und liegt innerhalb der künftigen Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplanvorgabe.
Insgesamt sind durch den Geltungsbereich Flächen erfasst, die bereits anthropogen vorbelastet sind.

Planungsziele

Der Geltungsbereich erfasst einen unverplanten Innenbereich in der Ortslage von Miesenbach.
Die Zentrumsnähe und die Anbindung über die Hauptstraße als Hauptzugang für die neue Kindertagesstätte und die vertteilende Anbindung über die Albert-Schweitzer-Straße ermöglichen eine optimale Erschließung der Kindertagesstätteneinrichtung, das heißt, eine gute Erreichbarkeit ist für den gesamten Ortslageanteil gegeben.
Die bereits befestigte Zufahrt über die Hauptstraße erfordert keinen weiteren Straßenausbau, lediglich die Schaffung von Parkplätzen für Personal und Besucher macht eine Versiegelung von ehemaligen Gartenflächen erforderlich.
Das festgesetzte Baufenster, das durch die Baugrenzen bestimmt ist, lässt auf Grund der Größe eine variable Gestaltung und Platzierung des künftigen Baukörpers zu.
Bedingt durch die Hanglage wird eine zweigeschossige Bauweise durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ermöglicht, um umfangreiche Geländeabtragungen bzw. Aufschüttungen zu vermeiden.
Grund- und Geschoßflächenzahl mit 0,6 bzw. 0,8 geben ebenfalls genügend Spielraum, um einen in die Gebäudestruktur des Umfeldes angemessenen Baukörper zu ermöglichen und dem Architekten auch ausreichende Gestaltungsspielräume zu lassen, wobei sich die tatsächliche Größe des Baukörpers an dem tatsächlichen Bedarf orientiert.
Die Vorgabe der Dachneigung mit einem Neigungsspielraum von 0° bis maximal 30° Dachneigung trägt sowohl der modernen Architektur, als auch der Dachlandschaft der Ortslage Rechnung.
Mit der abweichenden offenen Bauweise wird sichergestellt, dass ausreichende Grenzabstände nach der Landesbauordnung eingehalten werden, soweit diese Abstände durch die festgesetzten Baugrenzen schon sichergestellt sind und im Rahmen der architektonischen Ausgestaltung des neuen Baukörpers auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind, soweit dies die festgesetzten Baugrenzen nicht schon einschränken.
Dachform und Firstausrichtung sind freigestellt und sollen eine optimale Einpassung des Baukörpers in die Hanglage sichern helfen. Dieses Einfügen in die Hanglage wird durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Abtragungen bzw. Aufschüttungen weiter eingeschränkt.



PLANZEICHEN/FESTSETZUNGEN

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

GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 BauNVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(§ 20 BauNVO)
Z = II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
0° - 30°	DACHNEIGUNG	

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

aB	ABWEICHENDE BAUWEISE (DIE GEBÄUDELÄNGEN DÜRFEN 50,00 m ÜBERSCHREITEN ANSONSTEN GELTEN DIE REGELN DER OFFENEN BAUWEISE)
	BAUGRENZEN
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS.1 NR.5 und ABS.6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

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

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

P — ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE

GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9 ABS. 7 BauGB)

BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE

2156 / 2155 — VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMERN

SICHTDREIECK

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Am Alten Schulhaus“ der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Miesenbach

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Der Geltungsbereich gehört zum Innenbereich der Ortslage des Stadtteils Miesenbach und wird in Anlehnung an die Festlegung im Flächennutzungsplan als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Nutzung steht im Einklang der umgebenden baulichen Mischnutzung.

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 festgesetzt.

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

Für den Geltungsbereich wird eine "abweichende offene Bauweise" unter Anwendung der § 22 BauNVO Abs. 1 und 2 festgesetzt, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

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

Die Ausrichtung des/der Baukörper ist freigestellt. Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

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

Nebenanlagen wie Geräteschuppen und Spielgeräte für Kleinkinder bis 6 Jahre sowie die Nutzung der Freiflächen als Spielflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Grenzstellung von Nebengebäuden gelten die Regelungen der LBauO unverändert.

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

Aufgrund der Hanglage ergeben sich durch die bauliche Nutzungen Höhenanpassungen im Gelände. Die dazu notwendigen Abtragungen und Aufschüttungen dürfen maximal einen Höhenversatz von 2,0 m erreichen. Die dabei entstehenden Böschungen müssen mindestens ein Neigungsverhältnis von 1:1 aufweisen, flachere Neigungen sind anzustreben.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr für das alte Schulhaus und dem Kindergartenneubau.

7. Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück über Versickerungseinrichtungen (Rigolen, Sickergruben, Versickerungsmulden) dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Die Versickerung darf nur über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Oberbodens erfolgen. Es darf nur nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser versickert werden. Niederschlagswasser, welches aufgrund irgendwelcher Verunreinigungen einer (Vor-)Behandlung bedarf, darf nicht versickert werden.

Bei Durchführung der Baumaßnahme ist zu beachten, dass das Gelände der geplanten Versickerungsfläche nicht verdichtet, befahren, umgelagert, überdeckt und abgetragen wird. Sollte es zu irreversiblen Verdichtungen kommen, muss als Sanierungsmaßnahme ein kompletter Bodenaustausch erfolgen. Sollten die Versickerungsgruben durch **Aushub** von gewachsenem Boden hergestellt werden, ist zu beachten, dass die Arbeiten nur am getrockneten Boden erfolgen dürfen. Die Erdoberfläche sollte nicht mit einem Bagger abgezogen werden. Soweit erforderlich sind evtl. Notüberläufe an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

8. 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.

Die unter Punkt 7 der Festsetzungen aufgeführten „Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ sind zwingend zu beachten. Der Bau von Rückhaltemaßnahmen wird von der Kreisverwaltung Kaiserslautern überwacht.

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 der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planunsträger 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 vor 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.

Der gesamte Gebietsbereich liegt in der Schutzzone 2 des NATO-Flugplatzes Ramstein. Bei der Ausführung der Gebäude sind die Schutzauflagen, die sich aus dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm ergeben, zwingend einzuhalten.

Zum Schutz von etwaigen Radonstrahlungen werden orientierende Radonmessungen empfohlen.

An den Träger der Straßenbaulast können keine Ansprüche in punkto Lärmschutz gestellt werden. Im Zufahrtsbereich Zur K 79 (Hauptstraße) sind die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung sowie Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), 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 (Planzeichenverordnung -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. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I, S. 3154)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt §§ 85, 86b, 88, 91 und 92 geändert Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. 2011, S. 47)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387), zuletzt Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 53), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402)

Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt § 25 a geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB für den Bebauungsplan der Innenentwicklung (13 a BauGB) wurde am 21.12.2012 vom Stadtrat Ramstein-Miesenbach gefasst.

2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 31.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB).

3. Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 31.01.2013 in Form einer öffentlichen Bekanntmachung durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf lag danach vom 01.02.2013 bis einschließlich 04.03.2013 öffentlich aus.

4. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 29.01.2013 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit, sich bis zum 04.03.2013 zur Planung zu äußern..

5. In der Sitzung des Stadtrates Ramstein-Miesenbach am 08.05.2013 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen beraten und der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

6. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 12.07.2013, mit einer Rücklauffrist bis zum 27.08.2013.

7. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 18.07.2013.

8. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 26.07.2013 bis einschließlich 27.08.2013.

9. Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20.12.2013.

0. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 20.12.2013 vom Stadtrat Ramstein-Miesenbach als Satzung beschlossen.

Ramstein-Miesenbach, den 23.12.2013

(Bürgermeister)

11. Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ramstein-Miesenbach, den 30.01.2014

(Bürgermeister)

12. Der Bebauungsplan wurde am 13.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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

Ramstein-Miesenbach, den 13.02.2014

(Bürgermeister)

14. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung am ..... mitgeteilt.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird, nachdem die Voraussetzungen hierfür vorliegen, nach der Verfahrensart des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) betrieben, da es sich um eine Maßnahme im Innenbereich mit Nachverdichtung handelt, die eine städtebauliche Ordnung im Rahmen des Baugesetzbuches sichert und die der weiteren Grundversorgung - hier besonders der Kleinkinderunterbringung in einer Kindertagesstätte - der Bevölkerung dient und auch in der Flächenausweisung deutlich unter 20.000 Quadratmeter liegt, so dass unter Beachtung der Gesetzesvorgaben keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB notwendig ist.

Weiterhin ist derzeit eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht notwendig, da der Gebietsbereich größtenteils als Gemeinbedarfsfläche und als gemischte Baufläche rechtswirksam ausgewiesen ist.
Die Anforderungen des § 13 a Abs. 2 BauGB sind somit insgesamt gegeben, um ein beschleunigtes Verfahren zu betreiben.
Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat im Allgemeinen eine Abwägung zu erfolgen, inwieweit die aufgrund des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe für Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.
Dieser Bebauungsplan dient jedoch der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.
So sind aufgrund der Planung Eingriffe, insbesondere durch die vorgesehene Bebauung bzw. durch die ermöglichte Versiegelung einer bislang innerörtlichen Freifläche, zu erwarten.
Im Hinblick auf § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht für solche Bebauungspläne keine rechtliche Verpflichtung, diese Eingriffe auszugleichen.
Vor diesem Hintergrund wird deshalb von der Aufstellung einer Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung abgesehen. Durch die Neugestaltung der Außenanlage für die Spiel- und Grünflächen wird jedoch ein Ausgleich größtenteils wieder hergestellt.
Die Nutzungsvorbelastungen (Spiel-, Freizeit-, Hausgartenflächen, Ziersträucher usw.) der betroffenen Grundstücksflächen lassen zudem ohne besondere Prüfung schon erkennen, dass keine geschützten Tier- und Pflanzenarten in dem Gebietsabschnitt anzutreffen sind, die aufgrund der neuen Nutzung eine Artenschutzprüfung erforderlich machen.

Demzufolge wird auch von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, von den Angaben gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind - sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB, abgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Anbindung des Schmutzwassers erfolgt an den öffentlichen Abwasserkanal mit Anbindung an den Kanalschacht an der Nordwestecke des alten Schulhauses.
Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück durch Rigolen und Sickergruben dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.
Die Ausgestaltung muss im Rahmen der Fachplanung genau festgelegt werden und hängt auch nicht zuletzt von der Aufnahmefähigkeit der Bodenbeschaffenheit ab. Bei Durchführung der Baumaßnahme ist zu beachten, dass das Gelände der geplanten Versickerungsfläche nicht verdichtet, befahren, umgelagert, überdeckt und abgetragen wird. Sollte es zu irreversiblen Verdichtungen kommen, muss als Sanierungsmaßnahme ein kompletter Bodenaustausch erfolgen. Sollten die Versickerungsgruben durch **Aushub** von gewachsenem Boden hergestellt werden, ist zu beachten, dass die Arbeiten nur am getrockneten Boden erfolgen dürfen. Die Erdoberfläche sollte nicht mit einem Bagger abgezogen werden. Soweit erforderlich sind evtl. Notüberläufe an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird über die Stadtwerke Ramstein-Miesenbach sichergestellt. Diese Anschlüsse sind auch ohne größere Netzerweiterungen realisierbar, so dass die Erschließung und Versorgung insgesamt gewährleistet ist.

Belastungen

Altablagerungen sind im Altlastenkataster nicht erfasst und auch nicht zu erwarten.
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Lärmschutzzone 2 des Gesetzes zum Schutz von Fluglärm. Die Aufhebung der Schutzzone ist jedoch absehbar, so dass künftig sich daraus keine baulichen Einschränkungen ergeben werden.
Derzeit müssen die Vorgaben des Gesetzes jedoch noch mit beachtet werden.

Kosten

Die wesentlichen Erschließungseinrichtungen sind vorhanden, so dass neben den allgemeinen Hausanschlusskosten für Abwasser, Gas, Wasser und Strom keine weiteren Kosten auf die Stadt zukommen.

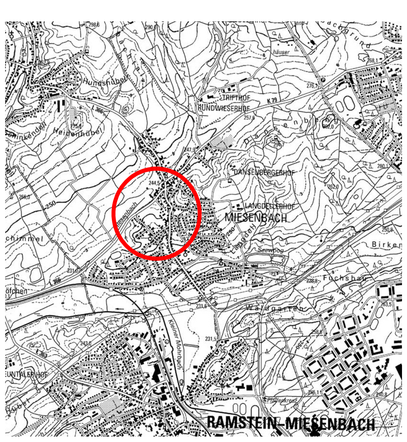
Realisierung

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Umsetzung unmittelbar angegangen, so dass nach den Vorstellungen der Stadt Ende 2013 Anfang 2014 die neue Kindertagesstätteneinrichtung ihren Betrieb aufnehmen kann.

STADT RAMSTEIN-MIESENBACH
STADTTEIL MIESENBACH

BEBAUUNGSPLAN: „AM ALTEN SCHULHAUS”

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — **M.= 1:25.000**



ENTWURF UND BEARBEITUNG _____ **12.2013**
BAUABTEILUNG DER VERBANDSGEMEINDE RAMSTEIN-MIESENBACH