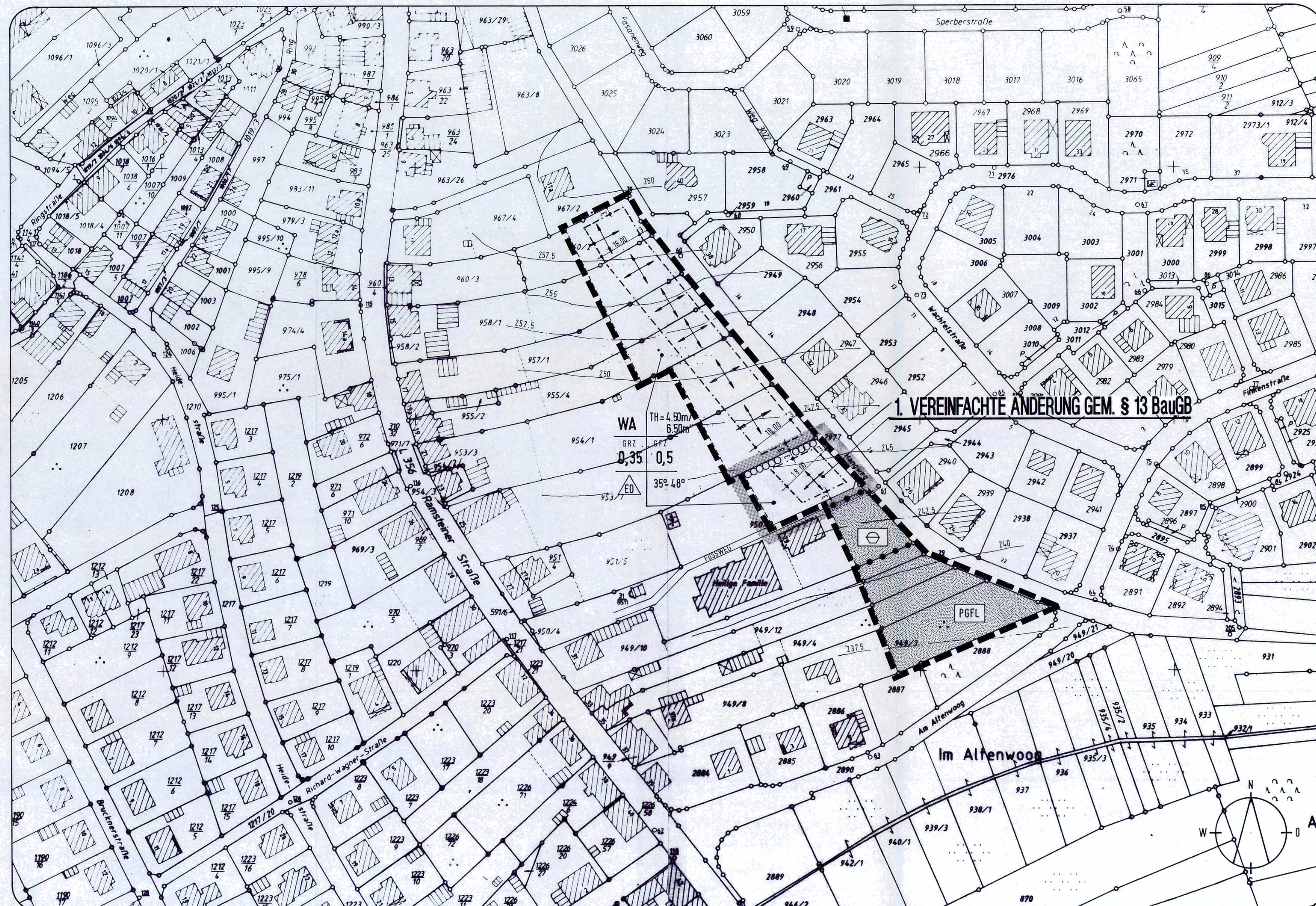


STADT RAMSTEIN - MIESENBACH, STADTTEIL MIESENBACH

BEBAUUNGSPLAN: "AM HANGWEG" 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 BAUGB M. = 1:1000



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 BauNVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 BauNVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(§ 20 BauNVO)
TH = 4,50m	TRAUFHÖHE	(§ 16 ABS. 2.3 BauNVO)
	HÖHE DER TRAUFE ÜBER FERTIGEM GELÄNDE ALS HÖCHSTGRENZE	
35°-48°	DACHNEIGUNG	

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1.2 BAUGB, §§ 22, 23 BAUNVO)

	OFFENE BAUWEISE - NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE (FIRSTRICHTUNG)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1.11 UND ABS. 6 BAUGB)

	STRASSENBEREICHUNGSLINIE
--	--------------------------

	FUSSWEG
--	---------

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1.15 UND ABS. 6 BAUGB)

	GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH / PRIVAT
	ZWECKBESTIMMUNG: KINDERSPIELPLATZ
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUNVO)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 ABS. 5 BAUNVO)
	BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
	BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMER
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	TRAUFHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

NACHRICHTLICH WIRD ÜBERNOMMEN:
- DASS DAS REGENWASSER MÖGLICHT DEZENTRAL AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN VERSICKERN SOLL.

	GELTUNGSBEREICH DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG GEM. § 13 BAUGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1.1 BAUGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)
Das Baugebiet „Am Hangweg“ beinhaltet ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)
Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,5 betragen.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO anstelle der Zahl der Vollgeschosse die maximale Traufhöhe festgesetzt. Sie darf die in der Nutzungsschablone vorgegebenen Werte über dem natürlichen Gelände (berg- und talseitig) an keiner Gebäudeseite überschreiten.

Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.
Jedem Bauentwurf ist als Nachweis ein prüfbares Geländeelement mit den ursprünglichen und neuen Geländeverhältnissen beizufügen.

Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, wobei aus ortsgestalterischen Aspekten Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)
Die Anordnung der Hauptfirstrichtung darf nach den zeichnerischen Festsetzungen wahlweise Festsetzungen wahlweise erfolgen, wobei die Firstrichtung eine Parallele zur Hauptgebäudeachse bildet. Abweichungen zu der vorgegebenen Firstrichtung sind für vorspringende Gebäudeteile und Anbauten zulässig, wenn sich diese Nebenseiten dem Hauptdach wesentlich unterordnen. Diese Unterordnung ist gegeben, wenn der First höher liegt als mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegt.

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch die Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Abstandsvorschriften bleiben hiervon unberührt.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) dürfen auf den Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenraum nicht errichtet werden.

Insgesamt darf die Grundfläche einer Nebenanlage nicht größer als 40 m² sein. Für nicht überdachte Stellplatzflächen gelten die Vorschriften der LBAU.

Stellplätze und Garagen
Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen. Vor den Garagen muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

Der Stauraum wird jedoch auf die Stellplatzfläche nicht angerechnet.

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1.15 BauGB)
Die im Geltungsbereich festgesetzten privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung - auch Nebenanlagen - freizuhalten. Sie sind als Wiesen oder Obstbaugrundstücke anzulegen und zu unterhalten.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1.15 BauGB)
Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist als Kommunikations- und Kinderspielfläche (für die Altersgruppe bis 12 Jahre) auszugestalten.

Aufschüttungen, Abräuberungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1.26 BauGB)
Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers wird festgesetzt, dass die notwendigen Aufschüttungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze auf den privaten Grundstücken zu tätigen sind.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB UND § 6 LBAU)

Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1.1 LBAU)
Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Für die Dächer der Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar.

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Für die Dächer der Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar.
Turmhäutliche Dachausbildungen für Anbauten und Erker sind nur zulässig, wenn der Firstpunkt mindestens 1,0 m tiefer als die Firstlinie des Hauptdaches liegt.

Die Dachneigungen sind generell beidseitig gleichmäßig (symmetrisch) auszuführen und haben mindestens 35° bzw. höchstens 48° zu betragen.

Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hauseinheiten in ihrer Neigung und im Dachmaterial nicht voneinander abweichen.

Dachaufbauten (Gauben) sind insgesamt auf 15% der Dachflächen (ohne Berücksichtigung der Dachüberstände) zu beschränken. Bezugsfläche für die Größe der Dachaufbauten (Gauben) bildet die Schnittfläche zu der Hauptdachfläche. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten vom Organg hat 2,0 m zu betragen.

Bei der Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in rötlichen und braunen Farbtonen zugelassen. Schwarze Dacheindeckungen bzw. hochglänzende oder farbunstabildende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1.1 LBAU)
Für die Außenwände sind nur Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker / Kalksandsteine) und Holz zulässig. Verschleierrungen an Giebelflächen sowie an Organg- und Traufenden sind ebenfalls statthaft.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1.3 LBAU)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze dürfen die verbleibenden Flächen nicht versiegelt werden.

Anpflanzungen von heimischen Laubbäumen sind erwünscht.
Einfriedigungen (§ 86 Abs. 1.3 LBAU)
Grundstückeinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen nur in Natursteinmauerwerk oder in Holzbohlen bis zu einer Höhe von 100 cm (über der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeführt werden.

Zufahrtbereiche sind generell von jeder Einfriedigung (auch Toranlagen) freizuhalten. Zurückliegende Einfriedigungen - hinter der Stau- raumtiefe von 5,0 m - sind in der vor erwähnten Art zulässig.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur bis maximal 1,80 m Höhe erlaubt. Hier dürfen auch andere Materialien - wie unter Absatz 1 erwähnt - Verwendung finden.

- #### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, Seite 2141)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Seite 132) zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, Seite 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Seite 58)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAU) in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl. Seite 307) zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 08. März 1995 (GVBl. Seite 19)
 - Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPG) in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. Seite 190)

BEBAUUNGSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM HANGWEG“ IM STADTTEIL MIESENBACH (§ 9 ABS. 8 BAUGB)

1. Allgemeines

Das geplante Baugebiet liegt zwischen dem Neubaugebiet „Dansenberg-Seewoog“ und der Altorfstraße östlich der Ramsteiner Straße und erfasst einen unverplanten Innenbereich entlang des Hangweges.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die rückwärtigen Grundstücke entlang einem Teilbereich der Ramsteiner Straße über eine Straßendehnung von rund 240 m westlich des Hangweges und ist in den zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB genau umrissen.

3. Planungsziele

Der unerschlossene Gebietsbereich erfüllt einen unverplanten Innenbereich im Stadtteil Miesenbach, der durch die Realisierung des Neubaugebietes „Dansenberg-Seewoog“ und den damit verbundenen Ausbau des Hangweges bereits voll erschlossen ist.

Um eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen, wird das Bebauungsplanverfahren im Sinne des BauGB betrieben. Ungünstige Grundstückszuschritte im unteren Teil des Baugebietes haben dazu geführt, dass dieser Bereich als private Grünflächen festgesetzt wurde.

Eine angestrebte Bodenordnung hat im Vorfeld der Planüberlegungen im Gespräch mit den Eigentümern zu keinem Ergebnis geführt, das eine sinnvolle bauliche Nutzung erlaubt hätte. Mit der Ausweisung als private Grünfläche waren die Eigentümer einverstanden.

Um im Beitragsrecht klare Abrechnungsregelungen treffen zu können, sind alle baulichen Nutzungen - auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - generell ausgeschlossen. Nur aufgrund dieser festgesetzten Nutzungsregelung kann die ausstehende Erschließungs-Beitragsabrechnung vorgenommen werden.

Die Festsetzungen für den bebauten Teil im Norden orientieren sich an den Vorgaben des angrenzenden Neubaugebietes „Dansenberg-Seewoog“, um eine städtebauliche Einbindung in das Umfeld mit gleichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Sämtliche Baugrundstücke bleiben im Breitenquerschnitt in der vorgegebenen Form erhalten und werden lediglich in der Grundstückstiefe auf 30-40 m neu abgegrenzt.

Über das Kirchgrundstück wird eine fußläufige Verbindung zur Altorfstraße hergestellt, die ihre Fortführung durch das Neubaugebiet hat.

Unterhalb dieser fußläufigen Verbindung wird ein Kinderspielfeld ausgewiesen, der eine Spielgeräteausstattung für Kleinkinder bis zum 12. Lebensjahr erhält.

Die Lage ist so gewählt, dass eine Benutzung für die Kinder aus der Altorfstraße, auch für die Kinder aus dem Neubaugebiet, auf möglichst kurzem Weg - ohne Querverkehr über größere Gefahrenstellen - möglich ist.

Auch eventuelle Störungen, die von Kinderspielfeldern ausgehen, sind bei der gewählten Platzierung ohne größere Nachteile für die umgebenden Nutzungen (Kirchengelände, private Grünflächen), ohne dass der Sicherheitsaspekt vernachlässigt bleibt (Einsehbarkeit des Spielplatzes von Angrenzern zwecks Aufsicht- und Kontrollmöglichkeiten).

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den ausgebauten Hangweg. Dem multifunktionalen Charakter der Erschließungsstraße wird durch einen verkehrsberuhigten Ausbau Rechnung getragen, so dass Kinder Spielmöglichkeiten gegeben sind und durch die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen der ruhende Verkehr eine genauere Zuordnung erfährt. Straßenbelag und -verschwenkungen lassen nur eine begrenzte Fahrgeschwindigkeit zu (30 km/h-Zone).

4. Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff nach § 84 Abs. 6 BNatSchG wird durch den Ankauf von zwei Grundstücken im Bereich des Mahrhahles kompensiert, wobei die landschaftliche Nutzung aufgelassen wird und die Flächen zu Erweiterung der Talraumrenaturierung - über das derzeitige Planfeststellungsgebiet hinaus - genutzt werden.

Die beiden Grundstücke sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet.

5. Planverwirklichung

Nach dem die Erschließung durch den Ausbau des Hangweges bereits sichergestellt ist und eine Vermessung nur im Eigenbesitz erfolgt, kann sofort nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine bauliche Nutzung der Grundstücke eingeleitet werden.

6. Nutzungsangaben

Der Geltungsbereich umschließt eine Fläche von insgesamt 7.300 m².
Davon entfallen auf die privaten Grünflächen rund 2.800 m², auf den Kinderspielfeld rund 800 m² und auf die verbleibenden Baugrundstücke noch 3.900 m².

Erschließungsflächen - mit Ausnahme der Fußwegeverbindungen - fallen nicht an, so dass Bruttobauflächen gleich Nettobauflächen darstellen.

7. Kosten

Das Baugebiet wird in die Erschließungseinheit des Baugebietes „Dansenberg-Seewoog“ eingebunden, um eine gerechte Verteilung auf alle, vom Hangweg aus erschlossenen Baugrundstücke zu erreichen.
Die Erschließungskosten sind von den Grundstückseigentümern nach den Beitragsregelungen der Stadt bzw. der Verbandsgemeinde zu tragen.

ZUM ERSTEN VEREINFACHTEN ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung wurde notwendig, weil der Eigentümer der privaten Grünfläche nun die Bebaubarkeit seines Grundstückes gewünscht hat. Der Stadtrat hat diesem Wunsch entsprochen und in Anlehnung an die nördliche Bebauung des Hangweges ein weiteres Baugrundstück ausgewiesen. Das in der Ausnutzung und Bebaubarkeit dem Umfeld entspricht. Die Grundzüge der Erstplanung werden durch dieses weitere Baugrundstück nicht nachteilig beeinflusst. Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind auch keine Bedenken und Anregungen geäußert worden, so dass der Realisierung nichts entgegensteht.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Ramstein-Miesenbach hat am 03.12.99 beschlossen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert wird.

2. Den am Verfahren beteiligten Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme am 27.12.99 gegeben.

3. Die Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 25.02.00 Ramstein-Miesenbach, den 28.02.00

4. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB erfolgt am 25.02.00 Ramstein-Miesenbach, den 28.02.00

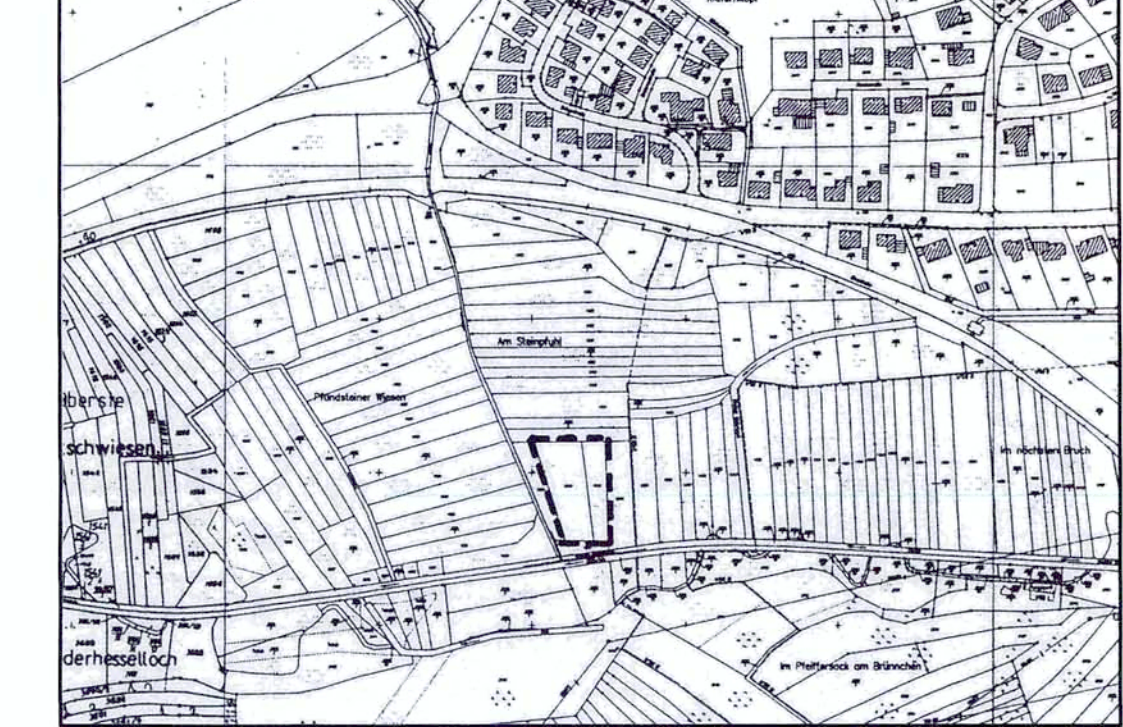
5. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung am 07.03.00 Ramstein-Miesenbach, den 14.06.00

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Ramstein-Miesenbach, den 14.06.00

Ramstein-Miesenbach, den 14.06.00 14.06.00
Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Ramstein-Miesenbach, den 23.06.00 23.06.00
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

LANDESPFLEGERISCHE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN FÜR DAS BAUGEBIET „AM HANGWEG“



STADT RAMSTEIN-MIESENBACH STADTTEIL MIESENBACH BEBAUUNGSPLAN: „AM HANGWEG“

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 BAUGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1:25000

