



- NUTZUNGSSCHABLONE 1**
 (WA) TH 4,5m / 6,5m
 0,35 (Q5) N₁
 Δ 35°-48°
- NUTZUNGSSCHABLONE 2**
 (WA) TH 5,0m / 8,5m
 0,4 (Q8) N₂
 Δ 35°-48°
- NUTZUNGSSCHABLONE 3**
 (WA) TH 5,0m / 7,0m
 0,4 (Q8) N₃
 g 35°-48°

SICHTRECKE VON JEDLICHER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BEWUCHS UND EINFRIEDUNGEN ÜBER 0,80m HOHE FREIZUHALTEN

1: 1000
 Hergestellt im Jahre 1973
 Vermessungsamt Landstuhl
 Vervielfältigung nicht gestattet

Zeichenerklärung:

- FESTSETZUNGEN**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (WA) Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - (Q5) Geschöfflächenzahl (§ 20 BauNVO), z.B. 0,5 als Höchstgrenze
 - 0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. 0,35 als Höchstgrenze
 - TH 4,5m / 6,5m Traufhöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO), Höhe der Traufe über fertigem Gelände als Höchstgrenze, z.B. 4,5 m/6,5 m (bergseitig/talseitig)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO) überbaubare Fläche
 - ↔ Firstrichtung der Hauptgebäude
 - ↔↔ Firstrichtung der Hauptgebäude wahlweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - (VB) Verkehrsberuhigter Bereich
 - (W) Wirtschaftsweg
 - (P) Öffentl. Parkstände

- (VB) Öffentl. Parkstände mit Baumpflanzung innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, unterirdische Hauptversorgungsleitung, Zweckbest. Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Öffentl. Grünfläche
- Öffentl. Spiel- und Freizeitfläche mit integriertem Fußweg
- Privates Grünland
- Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Erhaltung von Einzelbäumen (Stieleiche)
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- 35°-48° Dachneigung mit Mindest- und Maximalneigung, z.B. 35° bis 48° (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- ⊠ Zu beseitigende bauliche Anlage
- N_x Nutzungsschablone mit Angabe von:

1	2
3	4
5	6

 - 1 Gebietsart
 - 2 Traufhöhe
 - 3 Grundflächenzahl
 - 4 Geschöfflächenzahl
 - 5 Bauweise
 - 6 Dachneigung

- Bauabschnittsgrenzen
- KENNZEICHNUNGEN (Jestand/Kartengrundlage mit Ergänzungen)
- 31 Flurstücksgrenzen
- 32 Flurstücksnummern
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende sonstige bauliche Anlagen
- 245 Bestehende Höhenlinie

HINWEISE

Alle Maße sind in Metern angegeben.
 Kartengrundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Flurkarte.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. Teil 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 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl.-Seite 307), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 1. März 1995 (GVBl. Seite 19)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 5. Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. Seite 280)
- Die nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderliche Begründung ist als Teil dieses Bebauungsplanes beigelegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

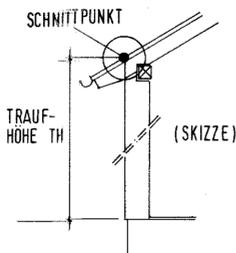
Aufgrund § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Hier von ausgenommen sind nach § 1 Abs. 8 BauNVO diejenigen Grundstücke, welche direkt an die Ramsteiner Straße angrenzen.

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

Aus ortsgestalterischen Gründen werden gemäß § 16 Abs. 2 bis 5 BauNVO anstelle der Zahl der Vollgeschosse die maximalen Traufhöhen festgesetzt.

Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.

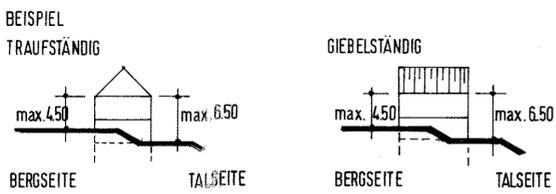


Die Traufhöhe ist berg- und talseitig zu bemessen.

Traufhöhe entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen z. B. maximal 4,5 m / 6,5 m (bergseitig / talseitig) über fertigem Gelände.

Darüber hinaus wird festgesetzt, daß die talseitige Traufhöhe die bergseitige Traufhöhe nicht überschreiten darf.

Die Traufhöhen sind gemäß der folgenden Schemaskizzen zu ermitteln:



Rücksprünge im Grundriß, bei denen sich durch die geometrischen Bedingungen höhere Traufhöhen ergeben können, werden bis maximal 1/3 der Baukörperlänge und maximal 1,50 m Tiefe zugelassen.

Weiterhin wird festgesetzt, daß im Bereich derjenigen Flächen, für die eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens eine Höhe von 0,35 m über Straßenniveau nicht überschreiten darf.

Bauweise / Stellung der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind; Einzelhäuser können durch Garagen gekoppelt werden.

Die Orientierung der Hauptgebäude (Firstrichtung) hat gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen. Sofern die Firstrichtung wahlweise festgesetzt ist, kann die Orientierung der Hauptgebäude wahlweise in der einen oder der anderen Weise erfolgen.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

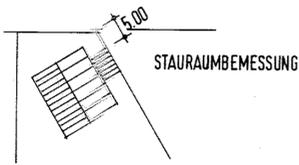
Von dieser Regelung sind die Grundstücksflächen ausgenommen, die an einen öffentlichen Fußweg angrenzen. Hier gelten lediglich die Abstandsflächen wie sie sich aus dem § 8 Abs. 10 BauNVO ergeben.

Hinsichtlich des Standortes der Nebenanlagen können Ausnahmen gestattet werden.

Die Nebenanlagen dürfen generell eine Grundfläche von 45,0 m² nicht überschreiten.

Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5,0 m betragen (gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze) und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein.



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches dargestellten öffentlichen Parkstände mit Baumpflanzung sind als variabel zu betrachten und können daher in ihrer Lage und Ausgestaltung im Zuge der Realisierung den Gegebenheiten (wie z. B. Grundstückszufahrten) angepaßt werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plangebiet umgrenzten Flächen sind in ihrem natürlichen Zustand zu belassen und an hierfür geeigneten Stellen durch standortgerechte Laubgehölze zu ergänzen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den bezeichneten Stellen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen standortgerechte Baum- und Straucharten anzupflanzen. Im öffentlichen Bereich sind Laubbäume anzupflanzen.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist die vorhandene Eiche in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern sind nicht vorgesehen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel- bzw. gegeneinandergestellte und versetzte Pultdächer auszuführen.

Krüppelwalmdächer als Sonderform sind nicht gestattet.

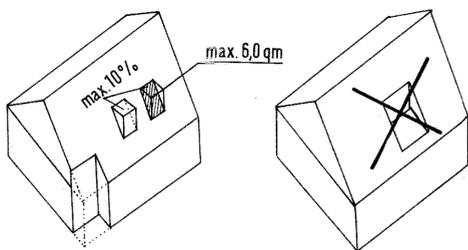
Walmdächer sind nicht gestattet.

Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgeneigt auszuführen (symmetrisch) und haben zwischen 35° und 48° zu betragen, mindestens 35° und maximal 48°.

Dachaufbauten sind insgesamt auf maximal 10 % der Dachfläche zu beschränken.

Die Einzelfläche der jeweiligen Dachaufbauten (Gauben) darf maximal 6,0 m² betragen.

Bei der Dacheindeckung sind Ziegel- oder Dachsteine zu verwenden, andere Materialien sind unzulässig.



Fassadengestaltung

Für die Außenwände sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker- / Kalksandsteine) und Holz zulässig.

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten / -material sind unzulässig, ebenso Fassadenverschieferungen.

Einfriedigungen

Als Einfriedigungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen mit bis 1,50 m Höhe, Holzzäune mit maximal 1,00 m Höhe einschließlich 0,30 m Sockel sowie Eisengitter mit maximal 0,80 m Höhe einschließlich 0,30 m Sockel zulässig.

Grenzmauern dürfen eine Höhe von maximal 0,30 m, Stützmauern eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten.

Entstehende Böschungen sind zu bepflanzen.

Gelände und Geländeänderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,40 m Höhe, bezogen auf das Urgelände, sind unzulässig.

Grundstücksteilungen und Grundstücksverschmelzungen, die der Schaffung von Wohnungseigentum dienen, werden ausgeschlossen.

HINWEISE :

- Die Gebäude sind dem Gelände weitestgehend anzupassen, vorhandene Bäume und Sträucher sind soweit wie möglich zu schonen.
- Druckabhängige Haushaltsgeräte können unter Umständen nicht installiert werden. Eventuell sind Druckerhöhungsanlagen zu installieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat am 12.03.96 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 04.07.96. ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 15.04.97.. an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurde am 15.04.97.. / vom 08.07.96.. bis 06.08.96.. in Form einer öffentlichen Bekanntmachung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Beschlußfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 14.03.97.
- Der Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 14.03.97.
- Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am

1. Auslegung 2. Auslegung

- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 04.02.97..
- Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte von 12.12.97.. bis 13.01.98..
- Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 13.03.98..
- Die Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am
- Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Ramstein-Miesenbach als Satzung beschlossen.

..... (Bürgermeister)  13.03.98

- Die Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 BauGB erfolgte am 02.04.98..
- Erklärung der Kreisverwaltung Kaiserslautern

I. Fertigung

Vorlage gemäß § 11 Abs. 3 BauGB. Es bestehen keine Rechtsbedenken. *Az. 56/90-Feldstadtteil Miesenbach* Kaiserslautern 09. Juni 1998

 Kreisverwaltung i.A. *(Ludwig Kusche)*

- Ausfertigungsvermerk Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Ramstein-Miesenbach, den 16.06.98

..... (Bürgermeister) 

- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.06.98..

Mit dem Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Ramstein-Miesenbach, den 26.06.98

..... (Bürgermeister) 

**STADT RAMSTEIN - MIESENBACH
STADTTEIL MIESENBACH
BEBAUUNGSPLAN :
"DANSENBERG - SEEWOG"
ÄNDERUNG II**

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1:25.000

