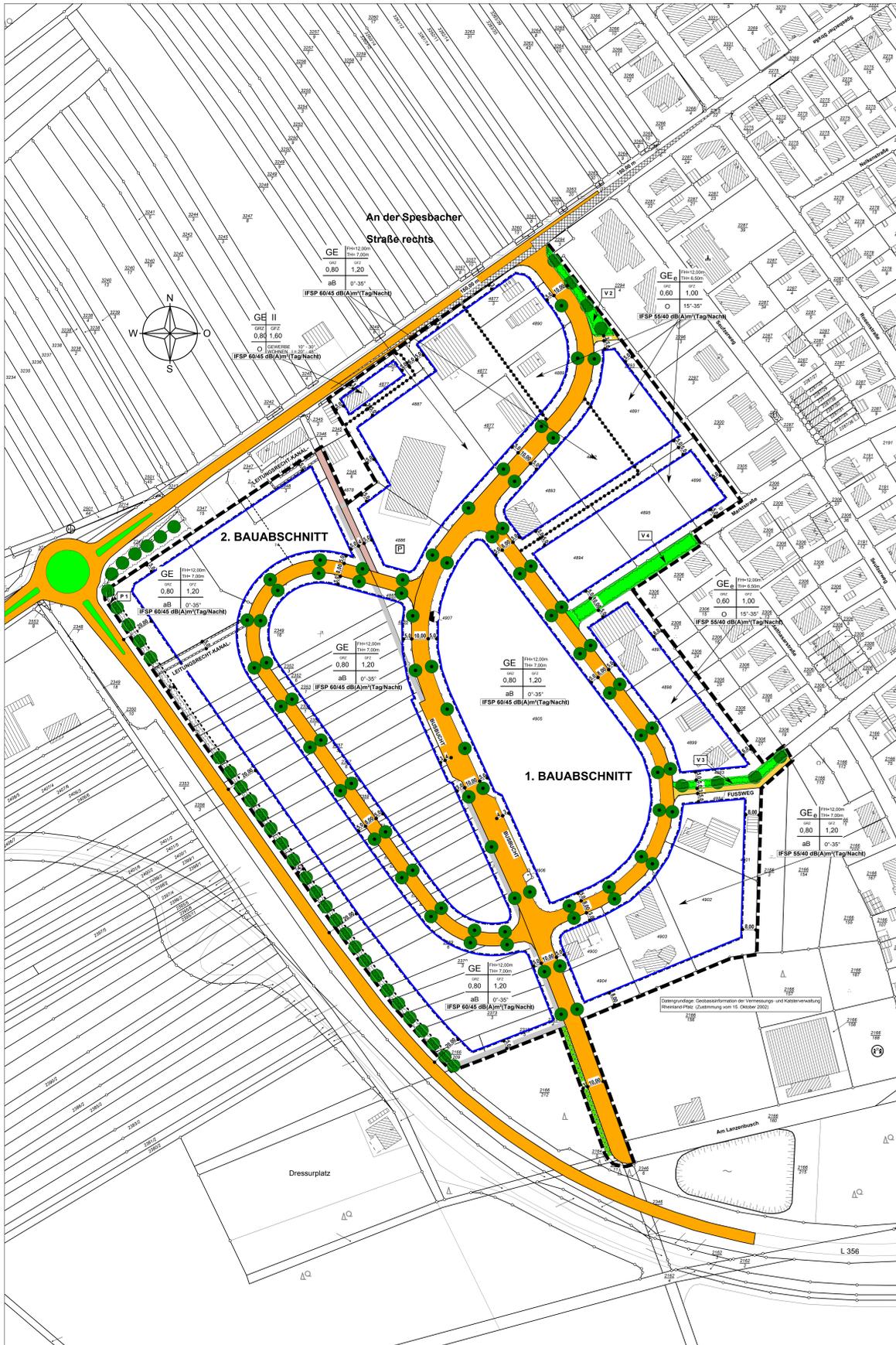


STADT RAMSTEIN - MIESENBACH, STADTTEIL RAMSTEIN BEBAUUNGSPLAN: "IN DEN SEUFZEN"

ÄNDERUNG I

TEIL - A
M. = 1 : 1000



PLANZEICHEN/FESTSETZUNGEN

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

GE	GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
GE _z	GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNG
FH/TH	FIRSTHÖHE / TRAUFGRIEPE (BEZOGEN AUF DAS STRASSENNEAU) (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
GSZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
25° - 28°	DACHNEIGUNG BEI II GESCHOSSEN

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 UND Abs. 6 BauGB)

O	OFFENE BAUWEISE
aB	ABWICHENDE BAUWEISE (DIE GEMAUDELÄNGEN DÜRFEN 50,00m ÜBERSCHREITEN, ANSONSTEN GELTEN DIE REGELUNGEN DER OFFENEN BAUWEISE)
---	BAUGRENZEN

VERKEHRSLINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 UND Abs. 6 BauGB)

---	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
---	FUSSWEG
---	WIRTSCHAFTSWEG
---	BERTSCH ODER EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 5 Abs. 2.4 U. 6 BauGB)

⊙	TRAFOSTATION
---	--------------

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 UND Abs. 6 BauGB)

■	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
---	------------------------

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 UND Abs. 6 BauGB)
---	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 UND § 16 Abs. 5 BauNVO)
---	BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
---	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
---	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKNUMMERN
---	GRENZE ZWISCHEN 1 + 2. BAUABSCHNITT
---	HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE
---	SICHTDREIECK
---	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGS-SCHABLONE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 UND Abs. 6 BauGB)

■	HOCHSTAMMIGE LAUBBÄUME II. ORDNUNG ANPFLANZUNG AUF GRENZE ZU DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN
■	HOCHSTAMMIGE LAUBBÄUME II. ORDNUNG ANPFLANZUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
■	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF ÖFFENTLICHEN VERKEHRSGRUNDFLÄCHEN
■	ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN
V 1	KENNZEICHNUNG DER VERKEHRSGRUNDFLÄCHE, Z.B. VERKEHRSGRUNDFLÄCHE V 1
P 1	KENNZEICHNUNG VON ANPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN
■	NEUANLAGE EINES WALDMANTELS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „In den Seufzen“, Änderung 1, der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein
BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. In der Randlage zur angrenzenden Wohnbebauung ist die gewerbliche Nutzung eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 Zulässig sind Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgeläude sowie jeweils eine Wohnung für den Betriebsinhaber.
 Im übrigen Gewerbegebiet sind von den zulässigen Nutzungen des § 8 BauNVO lediglich Taxistandien und Vorgeschäftsstellen nicht zulässig.
 Die Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen ist zu beachten.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Auf Grund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) im eingeschränkten Gewerbegebiet 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 1,0 betragen.
 Im übrigen Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bei der Grundflächenzahl 0,8 und die Geschossflächenzahl 1,2 jeweils als maximal zulässiger Höchstwert festgesetzt.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Es ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass für die seitlichen Grenzabstände die Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch auch Gebäude über 50,00 m Geschossflächenzahl zulässig sind.
4. Überbauene Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbauenen Grundstücksflächen gemäß den zwischenzeitlichen Festsetzungen nach Baugruppen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften über die Einhaltung der Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.
5. Mindesthöhe der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Um einen erforderlichen Grundstückschutz für gewerblich genutzte Baugrundstücke zu erzielen, sind die Mindesthöhen einer Bauweise auf 5,00 m festgelegt.
6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Baugelände auch außerhalb der überbauenen Grundstücksflächen zulässig.
 Oberirdische Parkplätze (Carports) und Garagen dürfen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Begrenzung jedoch nicht errichtet werden.
 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich – soweit es sich um den Mindestbedarf an notwendigen Stellplätzen handelt – nach den Richtzahlen der Verkehrsprognose des Messungsjahrs vom 24.07.2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Messwertabsatz Seite 213).
7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die ausgewiesenen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden für den gewerblichen Güterverkehr voll ausgebaut (Fahrstreifenbreite über 6,00 m), mit Bürgersteigbegradigungen.
8. Flächen für die Abfallverwertung und Abwasserabhebung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Die Abhebung der Niederschlags- und Schmutzwässer erfolgt im Trennsystem.
 Das aus anwendungsbereiten Grundstücksgrößen von den jeweiligen Dachflächen muss in dezentralen Versickerungseinheiten auf dem Baugrundstück erfolgen.
 Die Größe der Maßnahmen richtet sich nach dem Versickerungsgrad des anstehenden Bodens und hat mindestens ein Stauvolumen von 15 Liter/m² bedeckter Grundstücksfläche aufzuweisen.
 Ein Scheiterabfluss zum öffentlichen Kanalsystem darf nur in stark geneigter Form erfolgen und bedarf einer Genehmigung durch die Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (Kaufhausstr. 5, Lein/ka).
 Eine Ableitung von Drainagewasser ist untersagt.
 Zum Schutz gegen Verflüssungen sind Unterleitungen gegen drückendes Wasser abzudichten (wasserdichte Wärme).
9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Hitze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Gartengrünflächen
 Die öffentlichen Grünflächen werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.
Festsetzungen zur Minimierung des Einflusses in den Wasserhaushalt
 Grundstücksflächen sowie Abstell- und Lagerflächen sind in ihrer Ausnutzung auf das betrieblich notwendige Maß zu beschränken. Mit Ausnahme der aus Umweltschutzgründen vollständig zu versiegelnden Flächen sind für alle anderen Flächen die Verwendung wasserundurchlässiger Decken festgesetzt.
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Begrünungen
Baumplanung entlang der Erschließungsstraßen
 Entlang der Erschließungsstraßen wird die Anpflanzung von heimischen, hochstammigen Laubbäumen zweiter Ordnung als Alter festgesetzt. Der Pflanzabstand beträgt ca. 30,00 m. Zusammenhängende Straßengänge werden sowohl an Ein- als auch an beiden Seiten mit jeweils einer Baumart zu bepflanzen. Es sind ausschließlich Bäumearten aus der Gebirgsliste zu verwenden.
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Verkehrsgrünflächen
 Zur Anpflanzung dürfen ausschließlich die Arten aus der Gebirgsliste Verwendung finden.
 Auf öffentlichen Verkehrsgrünflächen V 1 ist ein mindestens 10,00 m breiter, geschlossener Pflanzstreifen anzulegen.
 Auf der Verkehrsgrünfläche V 2 ist jeweils ein zu mindestens 3,00 m breiter, geschlossener Pflanzstreifen anzulegen.
 Die Verkehrsgrünflächen V 4 sind mindestens 6,00 m breiter, geschlossener Pflanzstreifen anzulegen. Vorhandene Wildgehölze der Patzelle 21054 sind auf diese Fläche umzupflanzen.
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen
 Auf diesen Flächen dürfen nur ausschließlich Gehölzarten aus der Gebirgsliste angepflanzt werden.
 Auf den Randstreifen P 1 ist eine mindestens 4,00 m breite Anpflanzung vorzunehmen. Die Einkerbung der Grundstücke darf hier nicht unmittelbar auf der Grundstücksfläche erfolgen, sondern ist mindestens 1,50 m zurückzusetzen.
 Entlang der Erschließungsstraßen sind die vorgeschriebenen Einpflanzungen „von außen“ mit Gehölzen aus der Gebirgsliste zu begrünen.
 Fensterlose Fassaden mit einer Fläche über 100 m², die sich unterhalb 6,00 m Höhe befinden und nicht als Werbefläche dienen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
 Es sind ausschließlich Gehölze aus der Gebirgsliste zu verwenden.
Bäume erster Ordnung, in der Ansichtform als Hochstamm
 Für die Anpflanzung von Bäumen erster Ordnung innerhalb von geschlossenen Pflanzstreifen werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:
 Botanische Bezeichnung: Deutsche Bezeichnung:
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Fagus sylvatica Buche
 Quercus petraea Eichenhäute
 Tilia cordata Winterlinde
Bäume zweiter Ordnung, in der Ansichtform als Hochstamm
 Für die Anpflanzung von Bäumen zweiter Ordnung entlang der Erschließungsstraßen werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:
 Botanische Bezeichnung: Deutsche Bezeichnung:
 Acer campestre Feldahorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Sorbus aria Mehleibere
Sträucher und leichte Heister, in der Ansichtform als Junggehölze
 Für die geschlossenen Anpflanzungen werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzenarten aus der vorgeschriebenen List Mischung zu verwenden sind.
 Botanische Bezeichnung: Deutsche Bezeichnung:
 Acer campestre Feldahorn
 Betula pendula Weidenhänke
 Betula pubescens Weidenhänke
 Cornus sanguinea Kriechhainbuche
 Prunella spinosa Schlehe
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Eucalyptus globulus Eukalyptus
 Ligustrum vulgare Liguster
 Pirus spinosa Schlehe
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Rosa canina Rosenhäutchen
 Salix caprea Salweide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Sorbus aucuparia Weißer Holunder
 Viburnum lantana Würger Schneeball
Niedere Verkehrsgrün-, bodendeckende Bepflanzung
 Wahlweise werden als Bodendecke zur Begrünung des Pflanzstreifen zwischen Straße und Einzulassung der Hauptverkehrsgrünflächen Arten festgesetzt:
 Botanische Bezeichnung: Deutsche Bezeichnung:
 Euzoaria sp. Kriechspindelklee
 Hieracium aurantiacum Gelbblauer Storchschnabel
 Lonicera xylosteum "Clarey's Dwarf" Niedere Heckenrose
 Rosa hybrida Mehrere bodendeckende Rose
 Scilla maritima Meerzwiebel
Banken 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 integrifolia Nicht stöckchen beeinflusste Waldreben
 Echinocystis lobata Kletterrebe
 Hedera helix Efeu
 Passiflora ligularis Zitronenmelisse
 Lonicera xylota Schlingende Gelblatzen
 Parthenocissus vitacea Weinrebe
 Periploca aegyptiaca Schlingender Kletterstrauch
 Ruscus aculeatus Heckenrose
 Vitis rotundifolia Weinrebe
Pflanzgrößen und Pflanzabstände
 Die Gehölze sind in nachfolgenden Anpflanzformen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen für Baumschulware zugrunde zu legen sind:
 Hochstammige Bäume erster Ordnung
 Hochstammige Bäume erster Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 14,00 bis 16,00 cm zu pflanzen.
 Hochstammige Bäume zweiter Ordnung
 Hochstammige Bäume zweiter Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 14,00 bis 16,00 cm zu pflanzen.
 Sträucher und leichte Heister
 Bei häufigen Gehölzarten sind die höher werdenden Arten mindestens als zweifach verschulte Heister zu pflanzen. Sträucher müssen als einmal verschulte Heister eine Mindesthöhe von 60,00 cm aufweisen. In häufigen und geübten Gehölzarten sind Heister und Sträucher in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, Seite 3316).
 Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 055, "Schallschutz im Strahlbau, Teil 1" zur angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen, sind im eingeschränkten GE-Bereich des Bebauungsplans besondere Vorkehrungen im Bereich "Schutzzone" und "Bauabschnitt" durch geeignete Maßnahmen festzusetzen.
 Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Flurinhalts (PlanVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Seite 15).
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 05. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I, Seite 666).
 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).
 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).
 Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 84).
 Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz - DschPfG) vom 23. März 1979 (GVBl. 1979, S. 150), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2005 (GVBl. 2005, S. 307).
 Abgrenzung oder Aufschärfung 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 den Sicht- und Schallschutz dienen, ausgenommen.
 Werden Parkanlagen neben Grundstücksflächen angeordnet, so ist bei der Anlage eine Pflanzliste in der Anlage zu erstellen.
Unterhaltung der gründerischen Maßnahmen
 Die gründerischen Maßnahmen sind zu gewährleisten. Die Eigentümer sind verpflichtet, die Maßnahmen zu unterhalten.
Realisierung der gründerischen Maßnahmen
 Die öffentlichen gründerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließung.
 Im übrigen sind die Fristen für die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu erörtern.
Einfriedigungen
 Einfriedigungen wie Zäune und Mauern sind bis zu 2,00 m Höhe über dem anliegenden Gelände zulässig. Zu den öffentlichen Straßen und Wegen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
Dachform, Dachneigung und Dachdeckung
 Grundständig sind alle Dachformen unter Einhaltung der in der Nutzungsartabelle vorgegebenen Neigungswerte und der maximal zulässigen Frostdicke einzuhalten.
Fassadengestaltung
 Die Materialwahl bei der Gestaltung der Außenwände ist freigestellt.
 Nur Materialien mit starker Spiegelwirkung sind nicht erlaubt (z. B. polierte Metallflächen, Materialien mit Glanzlack).
NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE REGELUNGEN / HINWEISE
 Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone 1 des Nato-Flugplatzes Ramstein-Miesenbach. Die Schallschutzmaßnahmen, die an der Schallschutzwand gesetzt werden, sind einzuhalten.
 Bezüglich des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) dürfen keine Straßenbahnstrecke der L356 keine Forderungen erhoben werden.
 Den Straßengrundstücken und den anliegenden Einfriedigungen dürfen keine zusätzlichen Wasserleitungen verlegt werden, außer die für die Wasserversorgung des Grundstücks erforderlich sind.
 Die Ableitung von Drainagewasser in das Kanalsystem ist nicht zulässig.
 Unterhaltungen sind so auszuführen, dass auch bei anstehendem Druckwasser keine Durchströmungen an Gebäudeteilen entstehen.
 Der bei Baustellen anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Verwendung zuzuführen. Auf 1:200 Bauplan "Grün- und Mutterboden" zu entnehmen.
ERGÄNZUNGEN ZU DEN NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE REGELUNGEN / HINWEISE
 Im Einmündungsbereich zur Spesbacher Straße sind die Flächen innerhalb des Straßenzuges von Bewurten und Einfriedigungen über 0,30 m Höhe, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberfläche, freizuhalten.
 Mobile Bänke sind mit einer Tages- und Nachleuchte auszustatten.
 Vor Aufhebung eines Baunetzes ist die örtliche Flugsicherheitsbehörde über den genauen Standort, die Anpflanzung und die Begrünung über 0,30 m Höhe, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberfläche, zu informieren.
 Bei der Anpflanzung von Erbsenbäumen sind die ausstehenden Bäume vertraglich zu verpflichten, der Direktion 3151 in Höhe der Kosten der Anpflanzung und der Pflege zu zahlen. Die Anpflanzung ist im Rahmen der Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 15) sowie § 19 des Landesnaturschutzgesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387) zu berücksichtigen. Die Fundamente sind soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen die Feuchtigkeit zu sichern. Die Baustellen haben gegenüber der Direktion 3151 die Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen zu gewährleisten.
 Sollten archaische Objekte angetroffen werden, sind sie der Direktion 3151 zur Rettungsgenehmigung an angemessener Zeit zum Einbau zu übergeben. Bisher nicht bekannte "Altenbauten" (wie Grenzsteine) dürfen von den Bauherren nicht entfernt werden.
 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020 und 1054) zu berücksichtigen.
ZUORDNUNGSFESTSETZUNG (§ 13a BImmerSchG)
 Die Flächen V 1 bis V 4 sowie die außerhalb des Baugeländes gelegenen Ausgleichsflächen sind den Baufächern und Verkehrsflächen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt zu 80,00 % zu den Baufächern und zu 1,91 % zu den Verkehrsflächen.
BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan „In den Seufzen“, Änderung 1, der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein
 Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung war die Spesbacher Straße noch durchgängig als klassifizierte Landesstraße (L 356) ausgewiesen. Aufgrund der Abstandsvergrößerung nach dem Landesstraßengesetz wurde die Bebauung nur bis 20 m an die Straße herangeführt.
 Die Stadt hatte daher einen Größeren von ca. 18 m zwischen Baugrundstücke und Landesstraße gelegt, der sowohl die Abstandsvergrößerung, als auch die optische Einbindung des Gewerbegebietes durch einen rechteckigen Grünzug sichern half.
 Zwischenzeitlich wurde durch den Bau der Umgehungsstraße die gesamte Straßengänge der Spesbacher Straße bis zum Kreis an der neuen Umgehung abgebaut, so dass die Abstandsvergrößerung nach dem Landesstraßengesetz entfiel.
 Die Entwicklung bei der Belegung des Gebietes mit gewerblichen Betrieben und Einrichtungen zeigt, dass vorrangig die Baubereiche an der Einbindung nach Ramstein oder in direkter Nachbarschaft zur Umgehungsstraße die attraktiven Baubereiche bilden und auch nach einer Vermarktung aufgrund ihrer Lage im Grünzug attraktiv sind.
 Mit Blick auf die bereits vorhandene Bebauung an der ehemaligen Landesstraße hat sich die Stadt dafür entschieden, den Grünzug aufzugeben und die Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen. Hierbei wird angestrebt, durch Neuanbau der angrenzenden Baubereiche bebauten Flächen zu schaffen.
 Für den Bereich, für den ein größtmöglicher Zutritt nicht mehr möglich ist, besteht bereits ein Kaufinteresse für einen Selbstvermarkter mit landschaftlichen Produkten.
 Die Nutzungsvorgaben nach dem revidierten Bebauungsplan, soweit es den Gebietscharakter und die Maß der baulichen Nutzung betrifft, werden auch für die Erweiterungsbereiche beibehalten. Aufgrund des geringen Änderungsumfanges innerhalb des genehmigten Geltungsbereiches wird das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB betrieben, zumal die Planungsvorgabe dadurch nicht berührt werden. Unter Hinweis auf Ziffer 3 des § 13 BauGB wird von der Erörterung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltschutz nach § 2 BauGB und der Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.
 Für den Wegfall des Grünzuges, der bisher auf den landschaftlichen Ausgleich angeordnet war, wird in einem anderen Bereich Ersatz in Verbindung mit dem zusätzlichen Ausgleich wieder hergestellt. Der Fachbeitrag Naturschutz weist im Rahmen seiner Prüfung, Wertung und Bewertung zu dem Ergebnis, dass für die Umwidmung des Grünzuges in baulichen eine Ausgleichsfläche von 4.400 m² erforderlich ist. Der Ausgleich wird auf zwei Grundstücken im Geltungsbereich der Stadt Ramstein Miesenbach errichtet.
 Durch Anlegung einer Straußensystem mit extensiver Grünlandnutzung sowie durch den Erwerb einer rund 3,0 ha großen Freizeitanlage, die ebenfalls einer extensiven Nutzung zugeführt wird, wird für den Verlust des Grünzuges der landschaftliche Ausgleich hergestellt (siehe hierzu den Fachbeitrag Naturschutz vom Büro ECKMANN & KASSELBACH).
 Durch die Bebauungsplanänderungen werden keine weiteren Erschließungsgründungen notwendig, so dass für die Stadt auch keine Zusatzkosten entstehen. Vermessungsarbeiten können im Rahmen von Grundstücken im Eigentum durchgeführt werden.
 Eine Umsetzung und Nutzung der veränderten Bauparallelen ist somit direkt nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglich.

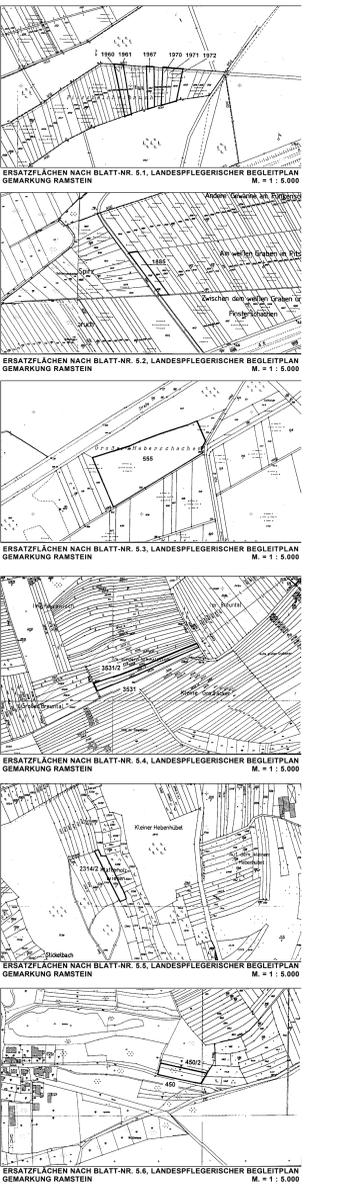
BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 5 BauGB und § 13 BauGB)

Gebäude- und Gebäudefestsetzungen
 Abgrenzung oder Aufschärfung 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 den Sicht- und Schallschutz dienen, ausgenommen.
 Werden Parkanlagen neben Grundstücksflächen angeordnet, so ist bei der Anlage eine Pflanzliste in der Anlage zu erstellen.
Unterhaltung der gründerischen Maßnahmen
 Die gründerischen Maßnahmen sind zu gewährleisten. Die Eigentümer sind verpflichtet, die Maßnahmen zu unterhalten.
Realisierung der gründerischen Maßnahmen
 Die öffentlichen gründerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließung.
 Im übrigen sind die Fristen für die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu erörtern.
Einfriedigungen
 Einfriedigungen wie Zäune und Mauern sind bis zu 2,00 m Höhe über dem anliegenden Gelände zulässig. Zu den öffentlichen Straßen und Wegen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
Dachform, Dachneigung und Dachdeckung
 Grundständig sind alle Dachformen unter Einhaltung der in der Nutzungsartabelle vorgegebenen Neigungswerte und der maximal zulässigen Frostdicke einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Aufstellungsbeschluss für den vereinfachten Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 12.04.2008 vom Stadtrat Ramstein-Miesenbach gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB (V. n. 1, 10 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 26.04.2007 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20.04.2007.
- Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.05.2007 bis 11.05.2007.
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 24.05.2007 am Aufstellungsplanort beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB) und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
- Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgelegten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20.05.2007.
- Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat Ramstein-Miesenbach als Satzung beschlossen am 20.06.2007.
- Aufstellungsvermerk: Der Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt. Ramstein-Miesenbach, den 14.03.2008 (Klaus Layes) Bürgermeister
- Im vereinfachten Verfahren genehmigte Bebauungsplan wurde öffentlich bekannt gemacht am 20.03.2008 (§ 10 Abs. 3 BauGB). (Klaus Layes) Bürgermeister
- Mit dem Tag der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft. Ramstein-Miesenbach, den 20.03.2008 (Klaus Layes) Bürgermeister
- Die Änderung des Bebauungsplans wurde der Reservierung am mitgeteilt.

BEBAUUNGSPLAN: „IN DEN SEUFZEN“ TEIL - B LANDESPFLIEGERISCHE ERSATZMASSNAHME



STADT RAMSTEIN - MIESENBACH STADTTEIL RAMSTEIN

BEBAUUNGSPLAN: „IN DEN SEUFZEN“

ÄNDERUNG I

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 25.000

