STADT RAMSTEIN-MIESENBACH, STADTTEIL RAMSTEIN
BEBAUUNGSPLAN: "SCHULHÜGEL"

TEIL - A
M. = 1 : 500

PLANZEICHEN/FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 und ABS.6 BauGB)

GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 BauNVO)
BMZ	BAUMASSENZAHL	(§ 21 BauNVO)
TH	TRAUFHÖHE	
30° - 60° max. - 80°	DACHNEIGUNG	

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1 NR.2 UND ABS.6 BauGB)

- O — OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZEN
- HAUPTFIRSTRICHTUNG

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

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- URNENKIRCHE (KOLUMBARIUM)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BauGB)

- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- P — ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.15 UND ABS.6 BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- EHEMALIGER FRIEDHOF
- PARKANLAGE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BauGB)

- ZU ERHALTENE BÄUME
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN
- ND — NATURDENKMAL (§28 BNatSchG)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMAßNAHMEN (§ 9 ABS.6 BauGB)

- UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§9 ABS.6 BauGB)
- KD — KULTURDENKMAL (§5 DSchG)

DENKMALSCHUTZ (§2 i.V. MIT §14 ABS.2 DSchG)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT SICHERUNGS- BZW. SCHUTZMASSNAHMEN (SCHUTZ DER ALTEN GRABMALE / -FELDER)
- NEUER STANDORT FÜR ZUVERSETZENDES FRIEDHOFSKREUZ

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9 ABS. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE
- 2156 / 1 — 2155 — VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMERN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Ramstein-Miesenbach hat am ……. die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom ……..an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am …….. in Form einer öffentlichen Bekanntmachung durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf lag danach vom …… bis einschließlich …….. öffentlich aus.
5. Die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am ……..
6. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am …… Nach diesem Verfahren wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB am …… über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet.

	1. Auslegung	2. Auslegung (§ 4 a Abs. 3 BauGB)
7. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am	……	……..
8. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom	……	……..
bis	……	……..
9. Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am	……	……..
10. Die Mitteilung der Prüfungsergebnisse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am	……	……..

11. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 19.12.2014 vom Stadtrat Ramstein-Miesenbach als Satzung beschlossen.

Ramstein-Miesenbach, den ……..

(Stadtbürgermeister)

12. Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ramstein-Miesenbach, den ……..

(Stadtbürgermeister)

13. Der Bebauungsplan wurde am 15.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).
14. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Ramstein-Miesenbach, den ……..

(Stadtbürgermeister)

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

BEBAUUNGSPLAN: „SCHULHÜGEL“ TEIL - B
LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

AUSGLEICHSFLÄCHE A 1.2
GEMARKUNG MIESENBACH

NACH FACHBEITRAG „NATURSCHUTZ“
M. = 1 : 2.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Schulhügel“
in der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Der Geltungsbereich „Schulhügel“ umschließt ein öffentliche Grünanlage mit stillgelegtem Friedhofsgelände. Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 15 BauGB und eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 5 BauGB, mit der Zweckbestimmung „Urnenkirche“, wobei das Gebäude lediglich der Beisetzung von Urnen dient und keiner kirchlichen Nutzung (Kolumbarium).

Die ehemalige Friedhofsanlage einschließlich der umgebenden Friedhofsmauer sind denkmalpflegerisch und landespflegerisch unter Schutz gestellt, gemeinsam als Kulturdenkmal (KD) i.S. des § 5 DSchG und Naturdenkmal (ND) i.S. des § 28 BNatSchG.

Der zugehörige Listentext (Kurzfassung) zum Kulturdenkmal lautet:
„*Grabsteine des 19. Jh., Friedhofskreuz mit Korpus, bez. 1865.*“

Für die Denkmalpflege verbindliche Listeneintragung lautet:
„Alter Friedhof an der Stelle der mittelalterlichen Kirche mit zahlreichen, oft verwitterten Grabsteinen des 19. Jh., eingefriedet von einer alten Mauer aus Rotsandsteinquadern. In der Mitte das Friedhofskreuz mit Korpus, bez. 1865/Errichtet und restauriert im Jahre 1905/erneuert im Jahre 1998.“

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

Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit §§ 17 Abs. 1 und 19 BauNVO, darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,30 und die Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO (BMZ) maximal 3,0 betragen. Bezugsfläche ist die im Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche.
Aus gestalterischen Gründen wird gemäß § 16 Abs. 2 bis 5 BauNVO anstelle der Zahl der Vollgeschosse eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt.
Eine Turmausbildung darf in Anlehnung an den früheren Kirchenturm, eine maximale Höhe von 23 m (bis zur Turmspitze – max. zulässige Höhe üNN = 265,00 m) erreichen.

Bezugskante für die Traufhöhenregelung ist die Vorderkante Außenwand, mit der oberen Schnittkante der Dacheindeckung oder Attika, gemessen in der Gebäudemitte.
Bezugshöhe ist das derzeit anstehende natürliche Gelände.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO, mit einer maximalen Längenausdehnung des Gebäudes von 50 m. Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO dürfen dabei auch auf die öffentlichen Grünflächen ausgedehnt werden.

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

Bei Ausführung einer geneigten Dachfläche muss die Ausbildung der Hauptfirstrichtung in West-Ost-Richtung erfolgen.
Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

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

Nebenanlagen sind innerhalb des ehemaligen Friedhofgeländes nicht zulässig.

Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen außerhalb der alten Friedhofsmauer, auf der vorgelagerten öffentlichen Grünfläche errichtet werden.

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

Die Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Bestandstraße und wird noch um öffentliche Parkplätze ergänzt. Der Ausbauzustand der Straße bleibt dabei unverändert.
Innerhalb der ehemaligen Friedhofsanlage sind keine öffentlichen Fahrflächen vorgesehen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 a und b BauGB)

Neu angelegte Stellplätze, Fußwege, Zufahrten und Zuwegungen sind zur Reduzierung der Neuversiegelung ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen (A 1.2 und A 2.2 des Fachbeitrages Naturschutz) sind die im Umweltbericht und Fachbeitrag aufgeführten Pflanz- und Pflegemaßnahmen nach Abschluss der Baumaßnahme innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr umzusetzen.

Eine Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Die in der Zeichnung gekennzeichneten Bäume sind aus ökologischen, artenschutzrechtlichen und ortsbildgestalterischen Gründen zu erhalten und während der Baumaßnahmen fachgerecht gemäß DIN 18 920 zu schützen.

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste (Anhang im Umweltbericht) zu entnehmen. Für die Bepflanzung des Waldmantels (externe Ausgleichsmaßnahme) ist gebietsheimische Forstware zu verwenden. Die Pflanzungen sind vor Wildbiss zu schützen. Wildschutzeinzäunungen sind nach 5 Jahren wieder zu entfernen.

10. Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Auf dem Grundstück ist eine entsprechende Versickerungsmulde herzustellen. Die Flächengrößen der Mulde muss mind. 12% der versiegelten Fläche umfassen und eine Einstautiefe von 30 cm aufweisen. Zusätzlich ist die Mulde mit einem Überlauf an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen.

12. Nachrichtliche Hinweise der Fachbehörden

Generaldirektion Kulturelles Erbe – Archäologie

Die bauausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Zutage kommende Funde sind umgehend zu melden und die Fundstelle zu sichern. Bauherr bzw. Bauträger und zuständige Verwaltungen haben ebenfalls eine Meldepflicht gegenüber der Fachbehörde.
Bei archäologischen Funden ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum zur Sicherung und Bergung einzuräumen. Ggf. sind dafür auch anfallende Kosten vom Bauherrn/Bauträger zu tragen.
Die Sicherungsmaßnahmen gelten auch für Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine), die von ihrem angestammten, historischen Standort nicht entfernt werden dürfen.

Generaldirektion Kulturelles Erbe – Landesdenkmalpflege

Bei den Bauarbeiten für das geplante Kolumbarium ist im Boden mit Resten der Fundamente der Kirche des 18. Jahrhunderts und auch der mittelalterlichen Vorgängerkirche zu rechnen. Dies ist bei den Bauarbeiten zu bedenken und im Fall von Funden ist die Landesarchäologie in Speyer zu benachrichtigen, um ihr Gelegenheit zu geben, die Funde zu bewerten und ggf. zu dokumentieren.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, bei allen Bodenarbeiten zudem die DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Es wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Bei den anstehenden Bauarbeiten sind die Denkmalbestandteile wie die Grabsteine, das vorhandene Kreuz und auch die Friedhofmauer besonders zu schützen.
Die vorhandene Sandsteinmauer ist zu erhalten. Aufweitungen der Sandsteinmauer an Zugängen und Zufahrten sind denkmalrechtlich grundsätzlich nicht zulässig.
Nach § 13 DSchG bedürfen Baumaßnahmen innerhalb und in der Umgebung eines Kulturdenkmals einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Denkmalschutzbehörde wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)

Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer zulässig. Weitere, hiervon abweichende Dachformen sind nur mit besonderer Zustimmung des Stadtrates und der Denkmalschutzbehörde erlaubt.
Die Dachneigungen der/des Gebäude/Gebäudes sind bei geneigten Dachformen beidseitig gleich geneigt (symmetrisch) auszuführen und dürfen höchstens 30° bis 60° betragen. Das Dach einer Turmanlage darf bis zu 80° geneigt sein und als Zeltdach ausgebildet werden.

Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Einfriedung des Areals besteht aus einer alten Sandsteinmauer, die zu erhalten ist.
Aufweitungen an Zugängen und Zufahrten sind jedoch erlaubt.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen sind - soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden - zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (vgl. hierzu die Aussagen/Maßnahmen im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan).

Die Grünfläche der alten Friedhofsanlage ist unverändert zu erhalten und zu pflegen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 2017 (BGBl. 2017, Teil I, Nr. 72, S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

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. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(**Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I, S. 3434) m. W. v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Gemeindeordnung **(GemO)** Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12, 67 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl S. 21)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz **(LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft **(**Landesnaturschutzgesetz – **LNatSchG)** in der Fassung 16.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz **(**Landeswassergesetz - **LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

Landesstraßengesetz **(LStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt mehrfach geändert durch § 9 des Gesetzes vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92)

Denkmalschutzgesetz **(DSchG)** Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

STADT RAMSTEIN-MIESENBACH
STADTTEIL RAMSTEIN

BEBAUUNGSPLAN: „SCHULHÜGEL“

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M.= 1:25.000

ENTWURF UND BEARBEITUNG_____11.2018
BAUABTEILUNG DER VERBANDSGEMEINDE RAMSTEIN-MIESENBACH