

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Am Hangweg“, Änderung II, der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Miesenbach

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Das Baugebiet „Am Hangweg“, Änderung II, 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 - 5 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 Bauantrag ist als Nachweis ein prüfbares Geländenivellement mit den ursprünglichen und neuen Geländebeziehungen beizufügen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hangweg“, Änderung II, sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Sofern ein Doppelhaus errichtet wird, ist je Doppelhaushälfte lediglich eine Wohnung zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

Die Anordnung der Hauptfirstrichtung darf nach den zeichnerischen 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 Nebendächer dem Hauptdach wesentlich unterordnen. Diese Unterordnung ist gegeben, wenn der First höhenmäßig 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.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 LBauO.

6. Stellplätze und Garagen (§ 21 a BauNVO)

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 Stellplatzpflicht nicht angerechnet.

7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Geltungsbereich festgesetzten privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung - auch Nebenanlagen - freizuhalten. Sie sind als Wiesen oder Obstbaumgrundstücke anzulegen und zu unterhalten.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

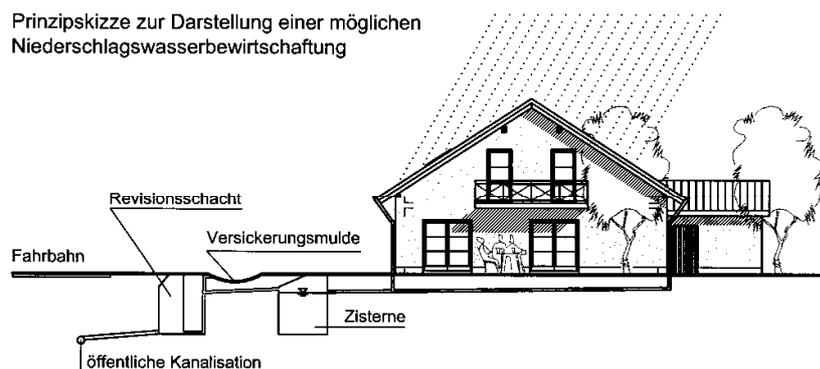
Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist als Kommunikations- und Kleinkinderspielplatz (für die Altersgruppe bis 12 Jahre) auszugestalten.

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

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers wird festgesetzt, dass die notwendigen Abböschungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze auf den privaten Grundstücke zu dulden sind.

10. Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsmulde herzustellen. Die Flächengröße der Mulde muss mindestens 10 % der versiegelten Fläche des Baugrundstücks betragen. Die Einstauhöhe bis zur Überlaufeinrichtung muss 0,30 m betragen. Ersatzweise kann ein Regenwasser-Sammelbehälter (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von 50 l je m² der angeschlossenen, versiegelten Fläche (mindestens jedoch 5 m³ Fassungsvermögen je Baugrundstück) eingebaut werden. Die Mulde sowie die Zisterne müssen mit einer Überlaufeinrichtung ausgestattet sein. Das Niederschlagswasser, welches nicht vollständig auf den Grundstücken versickert. bzw. nicht vollständig zurückgehalten werden kann, ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.



11. 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 10 der Festsetzungen aufgeführten „Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ sind zwingend zu beachten. Der Bau von Rückhaltmaßnahmen 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 Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger 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 zutagekommende 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 von 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 Bauherrn/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 oder ähnlichem 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.

Zum Schutz von etwaigen Radonstrahlungen werden orientierende Radonmessungen empfohlen. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

An den Träger der Straßenbaulast können keine Ansprüche in punkto Lärmschutz gestellt werden.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien. Vor der Bauausführung sollte dennoch eine Planauskunft und Einweisung eingefordert werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, soll zur Koordination Kontakt aufgenommen werden.

Bei der Bauausführung sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten.

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

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

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Für die Dächer der Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar.

Turmähnliche 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 gleich geneigt (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 Dachflächenseiten (ohne Berücksichtigung der Dachüberstände) zu beschränken. Bezugsfläche für die Größe der Dachaufbauten (Gauben) bildet die

Ausschnittsfläche in der Hauptdachfläche. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten vom Ortgang hat 2,0 m zu betragen.

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

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

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

Verschieferungen an Giebelflächen sowie an Ortgang- und Traufblenden sind ebenfalls statthaft.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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 Laubböhlzern sind erwünscht.

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

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen nur in Natursteinmauerwerk oder in Holzzäunen bis zu einer Höhe von 100 cm (über der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeführt werden.

Zufahrtsbereiche sind generell von jeder Einfriedung (auch Toranlagen) freizuhalten. Zurückliegende Einfriedungen - hinter der Stauraumtiefe von 5,0 m - sind in der vorerwähnten Art zulässig.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen 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 der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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 (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. 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I, S. 2258)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt § 36 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)