

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **zum Bebauungsplan „Stutzenwald“, Änderung VI, der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein**

### **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

a) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In Anlehnung an § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

b) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In Anlehnung an § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Im Abstandsbereich von 150 - 300 m zur Kläranlage sind grundsätzlich keine Wohnungen und keine Wohnbauten zulässig. Sofern Ausnahmen zugelassen werden sollen, sind entsprechende technische Auflagen erforderlich.

c) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

In Anlehnung an § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 nicht zugelassen sind.

Im Abstandsbereich von 150 - 300 m zur Kläranlage sind grundsätzlich keine Wohnungen und keine Wohnbauten zulässig. Sofern Ausnahmen zugelassen werden sollen, sind entsprechende technische Auflagen erforderlich.

d) Für das Maß der baulichen Nutzung gelten - in Verbindung mit § 17 BauNVO - die im Bebauungsplan festgesetzten Werte als Höchstwerte.

Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls als zulässige Höchstgrenze im Bebauungsplan festgesetzt.

Die im Dachgeschoss gelegenen Aufenthaltsräume werden bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude nur mit maximal zwei Wohnungen zugelassen.

#### **2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

a) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich). Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

b) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen.

c) Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) hat gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen. Sofern die Firstrichtung wahlweise festgesetzt ist, kann die Orientierung der Hauptgebäude wahlweise in der einen oder anderen Richtung erfolgen. Diese Festsetzungen gelten jedoch nicht für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für die Gewerbegebietsflächen.

d) Im Bereich von Reihenanlagen sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen außer zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zulässig. Die Grundfläche dieser Nebenanlagen

dürfen max. 16 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze dürfen insgesamt eine Grundfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> sowie maximal 100 m<sup>3</sup> Bauvolumen nicht überschreiten. Im Einvernehmen mit der Stadt können Ausnahmen zugelassen werden.

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen. Bei Garagen muss der Stauraum vor der Garage mindestens 5,0 m betragen und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden. Im Einvernehmen mit der Stadt können Überschreitungen der Baugrenzen im Zufahrtsbereich (zu den Garagen) zugelassen werden.

### **4. Höhenstellung der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Im Misch- und Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 50 cm über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen im Bereich des Hauseinganges - liegen. Bei starker Hanglage ist eine Höherstellung der Gebäude zulässig. Die Höhenfestlegung ist dann mit der Stadt abzustimmen.

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

Der in der Zeichnung festgesetzte Wohnweg wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Bepflanzungen und die Ausgestaltung der Verkehrsflächen werden im Zuge der Realisierung den Gegebenheiten (wie z. B. Grundstückszufahrten) angepasst.

### **6. Anpflanzungen 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.

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

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden; Stützmauern sind nicht vorgesehen.

### **8. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

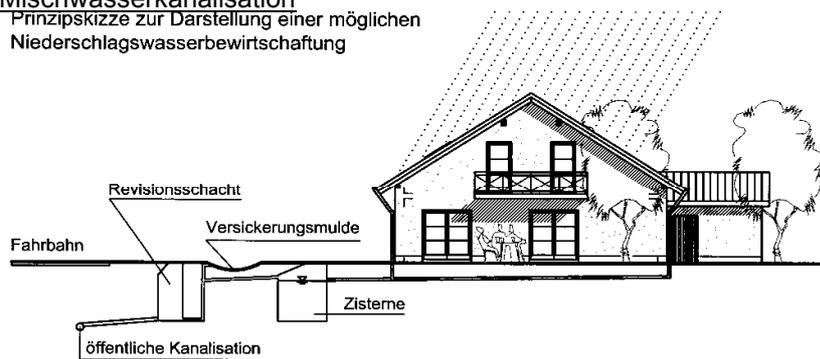
Im Bereich der Siegelbachau (im Wesentlichen südlich der Planstraße A) ist mit schlechten Baugrundverhältnissen zu rechnen, die eine aufwendigere Fundamentierung (Fließsand, Moorlagen) und eventuell Wasserhaltung erfordern.

### **9. Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

#### Regelung im Bereich der Mischwasser- und Trennkanalisation

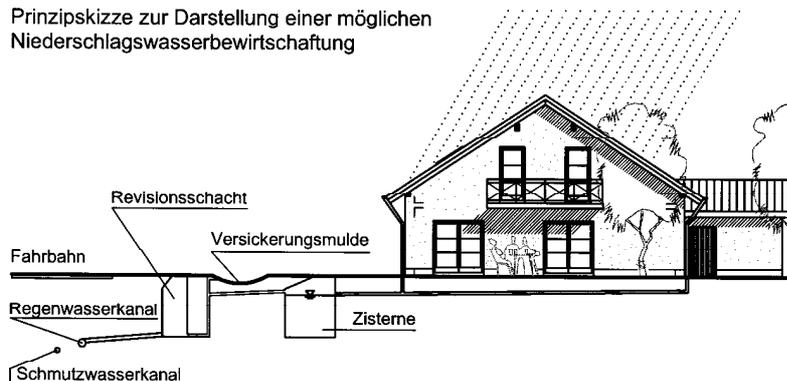
Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsmulde herzustellen. Die Flächengröße der Mulde muss mindestens 10 % der versiegelten Fläche des Baugrundstücks betragen. Die Einstauhöhe bis zur Überlaufeinrichtung muss 0,30 m betragen. Ersatzweise kann ein Regenwasser-Sammelbehälter (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von 50 l je m<sup>2</sup> der angeschlossenen, versiegelten Fläche (mindestens jedoch 5 m<sup>3</sup> 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 bzw. der öffentlichen Versickerungseinrichtung zuzuleiten.

### Mischwasserkanalisation Prinzipskizze zur Darstellung einer möglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung



### Trennkanalisation

Prinzipskizze zur Darstellung einer möglichen  
Niederschlagswasserbewirtschaftung



## **10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **Nachrichtlich weisen wir darauf hin, dass**

- Bauanträge für alle Grundstücke, die von der 110 kV- und von 20 kV- Leitung betroffen werden, der Pfalzwerke Netz AG zur Stellungnahme vorzulegen sind.
- der Zugang zur Rohrleitungstrasse der Ölpipeline sowie die behördlich vorgeschriebenen Kontrollgänge ungehindert durchgeführt werden können.
- die Richtlinien der Fernleitungsbetriebsgesellschaft für Arbeiten im Schutzstreifen der Ölpipeline und die am 23.03.1973 festgelegten Auflagen der Fernleitungsbetriebsgesellschaft zu beachten sind.
- Sofern Wohnungen bzw. Wohnbauten im 150 - 300 m Bereich zur Kläranlage errichtet werden sollen, ist im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung die Zustimmung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft in Kaiserslautern einzuholen.
- Bebauungen im 10-m-Bereich des Siegelbaches bedürfen der Genehmigung nach § 76 LWG.
- Bauanträge, die im 60-m-Bereich der Bahngleise liegen, sind der Bahn AG vorzulegen.

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 1054 zu beachten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Zum Schutz des Mutterbodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 bei allen Erdarbeiten sowie die DIN 1054 zu beachten.

Bei der 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 zutage kommende, 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 Bauherren/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 o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort beseitigt werden. Es können sich unter den Steinen bisher unbekannt Standortabsicherungen befinden, die historisch und landeskundlich von hervorragendem Interesse sind.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Zum Schutz von etwaigen Radonstrahlungen werden vorsorgliche Radonmessungen empfohlen. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

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

Der Schutzstreifenbereich der 220/380 kV Freileitung betrifft die nördlich im Bebauungsplan gelegene öffentliche Grünfläche und das nördlichst gelegene Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 3832/5. Bezüglich möglicher Anpflanzungen innerhalb dieser Fläche dürfen nur solche vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 15 m erreichen. Die Gehölzliste der Amprion GmbH mit entsprechenden Wuchshöhen ist hier beispielhaft anzuwenden. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereich bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen evtl. Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. In diesen Bereichen sollen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt

sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere Bebauung, Geländeniveauveränderungen, Anpflanzungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Maschinen bedürfen der Zustimmung der Amprion GmbH.

## **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** **(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)**

### **1. Dachform**

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- bzw. gegeneinandergestellte und versetzte Pultdächer auszuführen. Krüppelwalm- und Walmdächer sind ebenfalls zugelassen.

### **2. Dachneigung**

Die Dachneigungen sind beidseitig gleichneigt auszuführen (symmetrisch) und sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen - zwischen der Ober- und Untergrenze – auszuführen. Die festgesetzten Dachneigungen sind für Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht bindend.

### **3. Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 15 % der Dachfläche zu beschränken. Als Ansatz gilt die durchdrungene Hauptdachfläche.

### **4. Kniestöcke**

Kniestöcke sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig und dürfen einschließlich Sattelschwelle (Fußpfette) nicht mehr als 0,75 m über der letzten Rohdecke liegen.

### **5. Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel und Dachsteine zulässig - ausgenommen die Dachflächen innerhalb des Gewerbegebietes. Der Farbton ist an die umgebenden Dachflächen der vorhandenen Gebäude anzugleichen.

### **6. Einfriedungen / Stützmauern**

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

Grenzmauern dürfen eine Höhe von maximal 0,30 m, Stützmauern eine Höhe von 1,00 m, nicht überschreiten.

Eckgrundstücke dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur eine Einfriedung von maximal 1,00 m Höhe haben.

## **7. Gelände und Geländeänderungen**

Die Gebäude sind dem Gelände weitgehendst anzupassen. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,50 m Höhe, bezogen auf das Urgelände, sind unzulässig.

## **8. Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Entstehende Böschungen sind zu bepflanzen.

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057)

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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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. 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 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)

Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

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)