

BEKANNTMACHUNG Nr.

der Ortsgemeinde Ramberg

in der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels

**Bebauungsplanverfahren „Neue Mitte Ramberg“ 1. Änderung im beschleunigten Verfahren
gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Ortsgemeinde Ramberg beabsichtigt den Bebauungsplan „Neue Mitte Ramberg“ im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch zu ändern. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen (§ 13 a Abs. 3 Nr.1 BauGB).

Der Ortsgemeinderat Ramberg hat in seiner Sitzung vom 13.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Mitte Ramberg“ 1. Änderung beschlossen. Der Beschluss wird hiermit bekanntgemacht.

Das Plangebiet liegt im Ortskern, an der Hauptstraße, von Ramberg.

Die beabsichtigte Gebietsabgrenzung ist in dem beiliegenden Kartenausschnitt, welcher Bestandteil dieser Bekanntmachung ist, mit einer dicken Linie dargestellt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung

<https://www.vg-annweiler.de/buergerservice/aus-dem-rathaus/offenlage-bauleitplaene/>

in der Zeit vom

vom 06. Dezember bis einschl. 17. Januar 2025

Des Weiteren besteht die Möglichkeit die Unterlagen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Annweiler am Tr., Meßplatz 1, Haus II, Zimmer 137, während der Dienstzeit einzusehen.

Im Rahmen der Offenlage kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes informieren. Es besteht die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung.

Während der Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch bei der Verbandsgemeindeverwaltung, Messplatz 1, 76855 Annweiler am Trifels, vorbringen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben

Ramberg, den 18.11.2024

Marina Fess
Ortsbürgermeisterin

Aushang: 29.11.2024
Abnahme: 20.01.2025

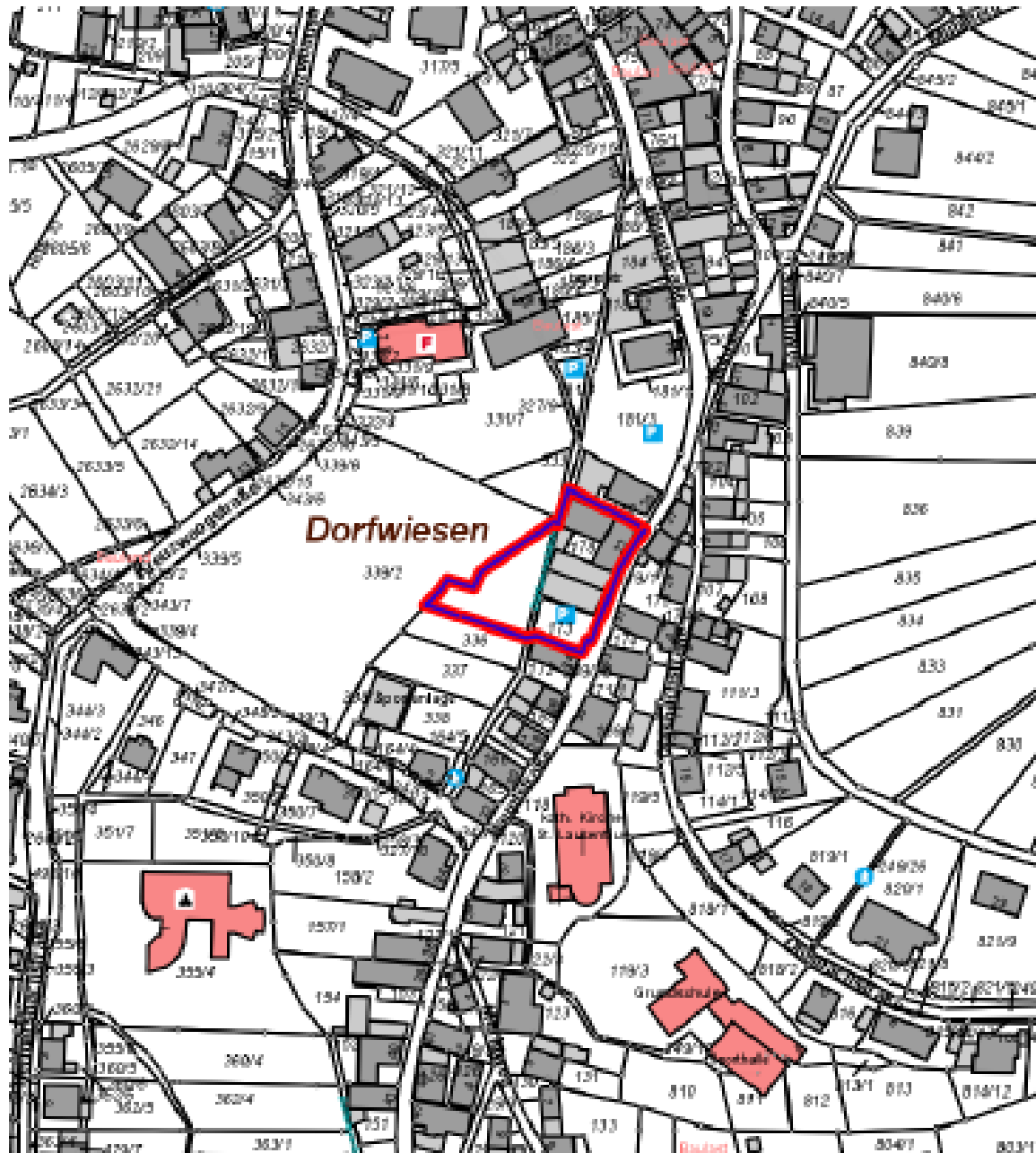
Der nachstehende QR-Code führt Sie direkt auf unsere Homepage. Hier finden Sie die entsprechenden Unterlagen.



Anlage zur Bekanntmachung „Neue Mitte Ramberg“ der Ortsgemeinde Ramberg

- unmaßstäblicher Auszug aus der Flurkarte

Darstellung des Geltungsbereiches: _____



Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan „Neue Mitte Ramberg, 1. Änderung“ nach § 13a BauGB

18.10.2024

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

ARNOLD Architekten

Glacisstraße 1

76829 Landau in der Pfalz

Tel.: 0634 / 4242 Fax: 06341 / 88737

Info@architekten-arnold.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund §1 Abs.3 und §10 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ramberg diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Neue Mitte Ramberg", in Kraft getreten am 30.10.2023, gem. §13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet (MI)

(§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 Bau NVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Unzulässige Nutzungen sind

- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 .

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a Bau NVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 ist bis zu einer GRZ von max. 0,8 zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen.

1.2.3 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Höhe des Bezugspunktes (Kanaldeckel) der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut an den nördlichen und südlichen Traufseiten der Gebäude beträgt 10,50 m. Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Dachaufbauten und nicht für den Krüppelwalm.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Bau NVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO können bis zu einer Kubatur von 50 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Bei der Errichtung von Grenzbauten sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

1.4 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zulässig.

1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 Bau NVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise, abweichend nach §9(1)2a BauGB ist die Baulinie entlang der Straßenflucht im Osten einzuhalten. Zulässig sind zwei Einzelhäuser mit einem eingeschossigen Zwischenbau (Verbindungsbau) im Erdgeschoss.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB i. V. m. § 23 Bau NVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen kann bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden. Die Abstandsbestimmungen der LBauO sind zu beachten. Ausgenommen ist die Abweichung nach §9(1)2a BauGB von der Festsetzung der Abstandsflächentiefe entlang der Baulinie zur Wahrung der historischen Straßenflucht. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,25H. Die Mindesttiefe beträgt 2m.

1.7 Zahl der Wohnungen

Je Gebäude sind maximal sieben Wohnungen zulässig. Insgesamt sind zwölf WE zulässig verteilt auf 2 Gebäude.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Erschließungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im o.g. Zeitraum begonnen werden.

1.8.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Flächen von Zufahrten/Zuwegungen und Stellplätzen sind dauerhaft mit einem wasserdurchlässigen Oberbau und oder Belag in Form von Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

1.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen Verkehrslärm entsprechend der Nummer 7.1 in DIN 4109 vom Januar 2018 herzustellen. Die Fassaden innerhalb des Plangebietes liegen im Lärmpegelbereich II nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 vom Januar 2018.

Die unter Nummer 7.1 der DIN 4109 von Januar 2018 formulierten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile sind in der abgebildeten Tabelle zusammengefasst.

Der Nachweis des geforderten Schalldämmmaßes R'_{w} , ges der Außenbauteile wird nach Nummer 4.4 der DIN 4109-2 vom Januar 2018 raumweise geführt.

1.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a Bau GB)

Auf dem Gesamtgrundstück sind mindestens zwei Hochstamm-Obstbäume oder heimische Laubbäume nach der Empfehlungsliste zu pflanzen und vom Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen. Werden bestehende Bäume erhalten, so braucht eine Neuanpflanzung nicht zu erfolgen.

1.11 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die bestehende Bepflanzung außerhalb der überbaubaren Fläche ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Neue Mitte Ramberg**“ liegen zugrunde:

Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dächer, Dachneigungen und Dachfarbe

Zulässig für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit Krüppelwalmdach zur Hauptstraße, Die Dächer sind mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 25 ° und 45 ° auszubauen.

Die Dachfarbe wird in den Farbtönen rot bis rotbraun und anthrazit festgesetzt.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (bis $\frac{1}{4}$ der Dachfläche) sind auch Verglasungen und Metalldeckungen zulässig.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Angebaute und freistehende Garagen und Nebengebäude können auch mit Pult- oder Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer werden extensiv begrünt.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit max. $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden. Gauben können als Satteldach, Schleppdach- oder Flachdachgauben ausgeführt werden. Dachgauben können hinsichtlich der Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

2.2 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Für die übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen der LBauO und des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

2.3 Gestaltung der un bebauten Flächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze oder Zufahrten genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden.

2.4 Zahl der Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Für gewerbliche Flächen im EG sind die Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juni 2000 (Min. Bl. S. 231) maßgebend.

Anhang Pflanzenliste

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Bäume I. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm

Spitzahorn Acer plantanoides

Esskastanie Castanes sativa

Walnuss Juglans regia

Stieleiche Quercus robur

Winterlinde Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, Größe 150 – 200 cm.

Feldahorn Acer campestre

Hainbuche Carpinus betulus

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „**Neue Mitte Ramberg**“

Weiß- /Rotdorn	Crataegus
Magnolie	Magnolia kobus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume

Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

Ziersträucher

2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch, Höhe 60 – 100 cm

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiskus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. Spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Schnitt-Heckenpflanzen

Berberitze*	Berberis
Hainbuche	Carpinus betulus
Spiere	Spiraea

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „**Neue Mitte Ramberg**“

Eibe*	Taxus baccata
Ortsrand-Hecke	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum opulus
Faulbaum	Frangula alnus
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Wasserschneeball*	Viburnum opulus

Klettergehölz

Clematis	Clematis spec.
Efeu*	Hedera Helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera spec.
Kletterrose	Rosa spec.

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

*schwach giftig bis giftig

Genauere Informationen im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

3 Hinweise

3.1 Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Planbereich nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd-Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Erdaushub

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig- einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder

eingebaut werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen,

ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden.

Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in Ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der

Ländergemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl.S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. 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 Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Klein-Denkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Baugrund/Geologie

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. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt.

3.4 Wasserwirtschaft

3.4.1 Wasserschutzgebiete

Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Planbereich nicht betroffen.

3.4.2 Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Im dargestellten Planbereich befindet sich der Dernbach. Der Dernbach fließt von Norden in Richtung Süden durch das Plangebiet. Im Westen befinden sich die Dorfwiesen. Unmittelbar vor dem Plangebiet wurde eine Wehr gebaut, um einen Seitenarm abzuzweigen und durch die „Dorfwiesen“ laufen zu lassen, und einen Teich anzulegen. Dieser Seitenarm „Dorfwiesenbächel“ fließt weiter südlich wieder in den Dernbach. Beim Dernbach handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass entlang des Gewässers von der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 3,00 m Breite von jeglicher Nutzung mit Ausnahme der Gewässerpflege, freizuhalten ist.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der 10 m-Zone Gewässer III. Ordnung (hier: „Dernbach“) bedürfen neben der baurechtlichen Genehmigung auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG. Ein festgesetztes oder geplantes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Eine wesentliche Zielvorgabe zur Erreichung des guten und ökologischen und chemischen Zustandes im Sinne der EG-WRRL ist es, den Fließgewässern zur Förderung der biologischen Wirksamkeit und zur natürlichen Entwicklung, sowie aus Gründen der Unterhaltung genügend Freiraum zuzugestehen. Der erforderliche Freiraum ist von der Bedeutung (Größe) des Gewässers sowie der örtlichen Gegebenheit abhängig.

Die Ausweisung von freizuhaltenden Gewässerentwicklungskorridoren zur Erhaltung und Förderung der biologischen Wirksamkeit der Gewässer und

seiner Ufer und Gewässerrandstreifen zum Erhalt und der Verbesserung der ökologischen Gewässerfunktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung der Stoffeinträge aus diffusen Quellen wird damit einhergehend grundsätzlich gefordert.

Gewässerentwicklungskorridore dienen dem Naturschutz und der Landespflege, Sie ermöglichen eine natürliche Entwicklung. Gewässerrandstreifen mindern oder verhindern u.a. Stoffeinträge von benachbarten Nutzflächen in ein Gewässer und wirken somit als Puffer

zwischen in der Regel intensiv genutzten Flächen am Gewässer und dem Gewässer selbst.

Für Gewässer, die durch bebaute Flächen tangiert werden oder sogar durch ein Baugebiet führen, sind daher Uferkorridore in ausreichender Breite auszuweisen, um der vorgenannten Zielvorstellung zu entsprechen.

3.4.3 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Annweiler) zuzuführen.

In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System wird davon ausgegangen, dass eine regelmäßige (alle 5 – 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100 erfolgt und durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, ob das System den Anforderungen genügt und entsprechend betrieben wird.

Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind nicht bekannt.

Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftheit wird ausgegangen.

3.4.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung)

Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den un bebauten Zustand angenähert werden.

Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen. Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen. Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

3.4.5 Starkregen / Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität und/oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Annweiler und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 – Starkregenmodul oder <https://wasserportal.rlp.de/servelet/is/10081/>) aus dem vom Land Rheinland-Pfalz erstellten Hochwasser- und Starkregen-Infopaket ergibt sich keine gravierende Gefahren-Situation. Bei extremen Regenereignissen wird dennoch ein Risiko bestehen bleiben.

Auf das derzeit in Erstellung befindliche örtliche Hochwasservorsorgekonzept wird verwiesen. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich eine mögliche Gefahrensituation ggf. dennoch konkretisieren.

Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

3.4.6 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.4.7 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich des möglichen Baus und Betrieb geothermischer Erdwärmesonderanlagen verweise ich auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>).

Rechtsgrundlagen

- Dem Bebauungsplan „Neue Mitte Ramberg, 1. Änderung“ liegen zugrunde:
- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - Bauuntersuchungsverordnung (**BauUV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 176)
 - Planzeichenverordnung (**PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. vom 03.04.02 Teil 1 Nr. 22 S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 I Nr. 225
 - Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. S. 306)
 - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03/07/2023 (BGBl. S. 2023/Nr. 176)
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 I Nr. 225
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in den Fassungen der Bekanntmachung vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 I Nr. 151
 - Landesbauordnung (**LBOuO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
 - Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung vom 16.10.2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
 - Landeswassergesetz (**LWG**) in der Fassung vom 30.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08/04/2022 (GVBl. S. 118)
 - Landesbodenschutzgesetz (**LBodSchG**) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
 - Landesstraßengesetz (**LStRG**) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch §84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. Nr. 22, S. 413)
 - Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
 - Gemeindeordnung (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994, (GVBl. 1994 S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund § 1 Abs.3 und §10 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ramberg diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Neue Mitte Ramberg", in Kraft getreten am 30.10.2023, gem. §13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen:

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet (MI)

(§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 Bau NVO)

- Zulässig sind
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.,

Unzulässige Nutzungen sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a Bau NVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 ist bis zu einer GRZ von max. 16 zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen.

1.2.3 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Höhe des Bezugspunktes (Kanaldeckel) der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachtaubahn an den nördlichen und südlichen Traufseiten der Gebäude, beträgt 10,50 m. Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Dachaufbauten und nicht für den Krüppelwalm.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Bau NVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO können bis zu einer Kubatur von 50 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Bei der Errichtung von Grenzbauten sind die Abstandsbestimmungen der LBAuO zu beachten.

1.4 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zulässig.

1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Bau NVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise, abweichend nach §9(12a) BauGB ist die Baulinie entlang der Straßenflucht im Osten einzuhalten. Zulässig sind zwei Einzelhäuser mit einem eingeschossigen Zwischenbau (Verbindungsbau) im Erdgeschoss.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Bau NVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen kann bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden. Die Abstandsbestimmungen der LBAuO sind zu beachten, ausgenommen ist die Abweichung nach §9(12a) BauGB von der Festsetzung der Abstandsflächenentferne entlang der Baulinie an der östlichen Grundstücksgrenze zur Wahrung der historischen Straßenflucht. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,25m. Die Mindesttiefe beträgt 2m.

1.7 Zahl der Wohnungen

Je Gebäude sind maximal sieben Wohnungen zulässig. Insgesamt sind zwölf WE zulässig, verteilt auf 2 Gebäude.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Abbrassarbeiten oder Gehölrödzungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Erschließungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im o.g. Zeitraum vorgenommen werden.

1.8.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Flächen von Zufahrten/Zueingungen und Stellplätzen sind dauerhaft mit einem wasserundurchlässigen Oberbau und oder Belag in Form von Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

1.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen Verkehrslärm entsprechend der Nummer 7.1 in DIN 4109 vom Januar 1978 herzustellen. Die Fassaden innerhalb des Plangebietes liegen im Lärmpflichtbereich II nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 vom Januar 2018.

Die unter Nummer 7.1 der DIN 4109 von Januar 2018 formulierten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile sind in der abgebildeten Tabelle zusammengefasst.

Der Nachweis des geforderten Schalldämmmaßes R_w ges der Außenbauteile wird nach Nummer 4.4 der DIN 4109-2 vom Januar 2018 raumweise geführt.

1.10 Pflanzgebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a Bau GB)

Auf dem Gesamtgrundstück sind mindestens zwei Hochstamm-Obstbäume oder heimische Laubbäume nach der Empfehlungsliste zu pflanzen und vom Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen. Werden bestehende Bäume erhalten, so braucht eine Neuanpflanzung nicht zu erfolgen.

1.11 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die bestehende Bepflanzung außerhalb der überbaubaren Fläche ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neue Mitte Ramberg“ liegen zugrunde:

Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dächer, Dachneigungen und Dachfarbe

Zulässig für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit Krüppelwalmdach zur Hauptstraße. Die Dächer sind mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 25° und 45° auszubauen.

Die Dachfarbe wird in den Farbtonen rot bis rotbraun und anthrazit festgesetzt.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (bis ¼ der Dachfläche) sind auch Verglasungen und Metalldeckungen zulässig.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Angebäude und freistehende Garagen und Nebengebäude können auch mit Pull- oder Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer werden extensiv begrünt.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachschritte sind mit max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauen gleicher Form errichtet werden. Gauen können als Satteldach, Schlepfdach- oder Flachdachgauben ausgeführt werden. Dachgauben können hinsichtlich der Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

2.2 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)

Einfriedungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Für die übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen der LBAuO und des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

2.3 Gestaltung der ungebauten Flächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze oder Zufahrten genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden.

2.4 Zahl der Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBAuO)

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Für gewerbliche Flächen in EG sind die Richtlinien für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juni 2000 (Min. Bl. S. 231) maßgebend.

Anhang Pflanzenliste

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Bäume I. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm

Spitzahorn Acer platanoides

Esskastanie Castanea sativa

Walnuss Juglans regia

Stieleiche Quercus robur

Winterlinde Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, Größe 150 - 200 cm.

Feldahorn Acer campestre

Hainbuche Carpinus betulus

Weiß-/Roldorn Crataegus

Magnolie Magnolia kobus

Zierapfel Malus

Zierkirsche Prunus

Mehlbeere Sorbus aria

Eberesche Sorbus aucuparia

Obstbäume

Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

Ziersträucher

2 x verpfanzt mit Ballen oder Strauch, Höhe 60 - 100 cm

Felsenbime Amelanchier

Schmetterlingsstrauch Buddleia davidii

Deutzia Deutzia

Hibiskus Hibiscus

Hortensie Hydrangea

Kolkwitzie Kolkwitzia amabilis

Philadelphus Philadelphus

Rosa div. Spec. Rosa

Spirea Spiraea

Syringa Syringa

Schnitt-Heckenpflanzen

Berberitze* Berberis

Hainbuche* Carpinus betulus

Spirea* Spiraea

Eibe* Taxus baccata

Ortrand-Hecke

Feldahorn Acer campestre

Hainbuche Carpinus betulus

Eberesche Sorbus aucuparia

Kornelkirsche Cornus mas

Hartriegel Cornus sanguinea

Haselnuss Corylus avellana

Hackenkirische* Lonicera xylosteum

Schlehe Prunus spinosa

Hundsrose Rosa canina

Holunder Sambucus nigra

Schneeball* Viburnum opulus

Faulbaum Frangula alnus

Bruchweide Salix fragilis

Korbweide Salix viminalis

Wasserschneeball* Viburnum opulus

Klettergehölz

Clematis Clematis spec.

Efeu* Hedera helix

Kletterhortensie Hydrangea petiolaris

Hackenkirische* Lonicera spec.

Kletterrose Rosa spec.

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

*schwach giftig bis giftig

Genauere Informationen im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

3 Hinweise

3.1 Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Altablagungen

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkatalog (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Plangebiet nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/ Verdachtsflächen und/oder Altablagungen befinden.

Stellen sich Hinweise auf abgelegte Abfälle (Altablagungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd-Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Erdashaub

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebieten sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig- einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Blumenereste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeräusch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und als An- bzw. Auffüllmaterial (Müllen, Baugruben, Arbeitsgraben) verwendet werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bundesbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Bauschuttfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) sind mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Müllen, Baugruben, Arbeitsgraben) verwendet werden.

Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Örlischt) durchgeführt werden.

Aufschüttungen

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten nicht nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Ländergemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter <http://www.musef.rlp.de> hingewiesen.

3.2 Archäologische Denkmalfpflege

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.1978 (GVBl./1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zulage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 verbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDfK.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. 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 Punkte 1 - 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Klein-Denkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Baugrund/Geologie

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.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 19815 zu berücksichtigen.

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt.

3.4 Wasserwirtschaft

3.4.1 Wasserschutzgebiete

Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Plangebiet nicht betroffen.

3.4.2 Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Im dargestellten Plangebiet befindet sich der Dembach. Der Dembach fließt von Norden in Richtung Süden durch das Plangebiet. Im Westen befinden sich die Dorfwiesen. Unmittelbar vor dem Plangebiet wurde eine Wehr gebaut, um einen Seitenarm abzuweigen und durch die „Dorfwiesen“ laufen zu lassen, und einen Teich anzulegen. Dieser Seitenarm „Dorfwiesenbächel“ fließt weiter südlich wieder in den Dembach. Beim Dembach handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass entlang des Gewässers von der Böschungserbkante ein Abstand von mind. 3,00 m Breite von jeglicher Nutzung mit Ausnahme der Gewässerpflege, freizuhalten ist.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der 10 m-Zone Gewässer III. Ordnung (hier: „Dembach“) bedürfen neben der baurechtlichen Genehmigung auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG. Ein festgesetztes oder geplantes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Eine wesentliche Zielvorgabe zur Erreichung des guten und ökologischen und chemischen Zustandes im Sinne der EG-WRRL ist es, den Fließgewässern zur Förderung der biologischen Wirksamkeit und zur natürlichen Entwicklung, sowie aus Gründen der Unterhaltung genügend Freiraum zuzugestehen. Der erforderliche Freiraum ist von der Bedeutung (Größe) des Gewässers sowie der örtlichen Gegebenheit abhängig.

Die Ausweisung von freizuhaltenen Gewässerentwicklungskorridoren zur Erhaltung und Förderung der biologischen Wirksamkeit der Gewässer und seiner Ufer und Gewässerrandstreifen zum Erhalt und der Verbesserung der ökologischen Gewässerfunktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung der Stoffeinträge aus diffusen Quellen wird damit eingehend grundsätzlich gefordert.

Gewässerentwicklungskorridore dienen dem Naturschutz und der Landespflge. Sie ermöglichen eine natürliche Entwicklung, Gewässerrandstreifen mindern oder verhindern u.a. Stoffeinträge von benachbarten Nutzflächen in ein Gewässer und wirken somit als Puffer zwischen in der Regel intensiv genutzten Flächen am Gewässer und dem Gewässer selbst.

Für Gewässer, die durch bebaute Flächen tangiert werden oder sogar durch ein Baugebiet führen, sind daher Uferkorridore in ausreichender Breite auszuweisen, um der vorgenannten Zielvorstellung zu entsprechen.

3.4.3 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist leitungsgelunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Anweiler) zuzuführen.

In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System wird davon ausgegangen, dass eine regelmäßige (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100 erfolgt und durch die abwasserbeseitigungspflichtige Betriebskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, so das System den Anforderungen genügt und entsprechend betrieben wird.

Verteilte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind nicht bekannt.

Von einer gemäß SÜVCA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteit wird ausgegangen.

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan „Neue Mitte Ramberg, 1. Änderung“ nach § 13a BauGB

18.10.2024

Begründung

ARNOLD Architekten

Glacisstraße 1

76829 Landau in der Pfalz

Tel.: 06341 / 4242 Fax: 06341 / 88737

Info@architekten-arnold.de

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „**Neue Mitte Ramberg**“

Inhaltsverzeichnis		Seite
Inhaltsverzeichnis.....		2
Abbildungsverzeichnis.....		5
Vorbemerkungen.....		6
1	Anlass der Planung	8
2	Bebauungsplanverfahren	8
3	Lage und Größe des Plangebiets	9
4	Übergeordnete Planungen	9
	4.1 Landesplanung und Regionalplanung	9
	4.2 Flächennutzungsplan von AG Annweiler (FNP)	10
5	Bestand	10
6	Städtebauliches Konzept	14
	6.1 Baukonzept	15
	6.2 Verkehrliche Erschließung	15
	6.3 Ver- und Entsorgung	15
7	Schutzvorschriften und Restriktionen	15
	7.1 Schutzgebiete	15
	7.2 Gesetzlich geschützte Biotopie	16
	7.3 Denkmalschutz	16
	7.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz	16
	7.5 Wald	16
	7.6 Altlasten	16
8	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	16
	8.1 Schutzgut Fläche	17
	8.2 Schutzgut Boden	18
	8.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	18

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „Neue Mitte Ramberg“

8.4	Schutzgut Wasser	19
8.5	Schutzgut Luft und Klima	20
8.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	20
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
8.8	Schutzgut Mensch	21
8.9	Eingriffsregelung	21
8.10	Artenschutzrechtliche Vorschriften	21
8.11	Fazit	22
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
9.1	Art der baulichen Nutzung	22
9.2	Maß der baulichen Nutzung	22
9.3	Nebenanlagen	23
9.4	Garagen, Nebengebäude und Stellplätze	23
9.5	Bauweise	23
9.6	Überbaubare Grundstücksflächen	23
9.7	Zahl der Wohnungen	23
9.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
9.8.1	Baufeldräumung/ Rodungsarbeiten.....	24
9.8.2	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	24
9.9	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
9.10	Pflanzgebote	24
9.11	Pflanzbindungen	25

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „**Neue Mitte Ramberg**“

10	Örtliche Bauvorschriften.....	25
	10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	25
	10.2 Einfriedungen	25
	10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen	26
	10.4 Zahl der Stellplätze	26
11	Begründung zur 1. Änderung.....	27
	Zu 1 Anlass der Planung.....	27
	Zu 8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	27
	Zu 9.1 Art der baulichen Nutzung.....	28
	Zu 9.7 Zahl der Wohnungen.....	29

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „**Neue Mitte Ramberg**“

Abbildungsverzeichnis	Seite
Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab.....	9
Bild 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, freier Maßstab.....	10
Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich und Flurstücken, freier Maßstab.....	11
Bild 4: Blick in die Hauptstraße von Norden nach Süden.....	12
Bild 5: Blick von der Hauptstraße auf das Flurstück173 und Dorfwiesen.....	12
Bild 6: Blick von Süden auf den Südgiebel, Flurstück 178.....	13
Bild 7: Blick von der Dorfwiese auf die Westfassade, Flurstück 178 und Flurstück 173.....	13
Bild 8: Blick vom nördlichen Parkplatz auf die Nordfassade, Flurstück 178.....	14
Bild 9: Städtebauliche Konzeption, freier Maßstab.....	14

..

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „**Neue Mitte Ramberg**“

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGB. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. Teil 1 Nr. 22 S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr.225)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.2023 I Nr. 176)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S.2350) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 151)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 16.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 30.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08/04/2022 (GVBl. S. 118)

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „Neue Mitte Ramberg“

- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch §84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

1 **Anlass der Planung**

Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit diesem Bebauungsplan wird der Nachfrage nach Wohnbauflächen in angemessenem Umfang nachgekommen.

Die Gemeinde Ramberg beabsichtigt, sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit den Themen Innenentwicklung und städtebauliche Ordnung auseinanderzusetzen und nachhaltige Lösungen für alle Beteiligten zu entwickeln. Neben der Wohnbauentwicklung nach „Außen“, gewinnt die Innenentwicklung zunehmend an Bedeutung. Der Gesetzgeber verpflichtet die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zur Innenentwicklung. Die Förderung der Innenentwicklung durch bspw. Nachverdichtung oder Umnutzung kann auf Grundlage der Planungshoheit der Gemeinden von diesen aktiv gestaltet und gelenkt werden.

Daher plant die Ortsgemeinde Ramberg eine innerörtliche wohnbauliche Neubebauung im Bereich der Grundstücke Nr. 173,178 sowie Teilflächen aus Nr. 339/2. Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 0,12 ha und befindet sich südlich des Dorfplatzes mit dem Bürstenbindermuseum und westlich der Hauptstraße.

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung von zeitgemäßen Wohnungsbauten in Form von zwei Geschößwohnungsbauten mit einem Verbindungsbau im EG und einem Ladenlokal im Erdgeschoß vor, der über die Hauptstraße im Osten erschlossen wird.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. Aufbauend auf diesem Konzept wurde der Bebauungsplan erarbeitet.

2 **Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan „**Neue Mitte Ramberg**“ in der Gemeinde Ramberg wird auf Grundlage § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt,
- das zukünftige Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lässt.

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „Neue Mitte Ramberg“

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Durch die vorgesehene Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ist damit nicht gegeben.

3 Lage und Größe der Plangebiete

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke Nr. 173 und 178 sowie die neu zu vermessende Teilflächen zu den Dorfwiesen Nr.339/2. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,12 ha (ca. 1233 m²).

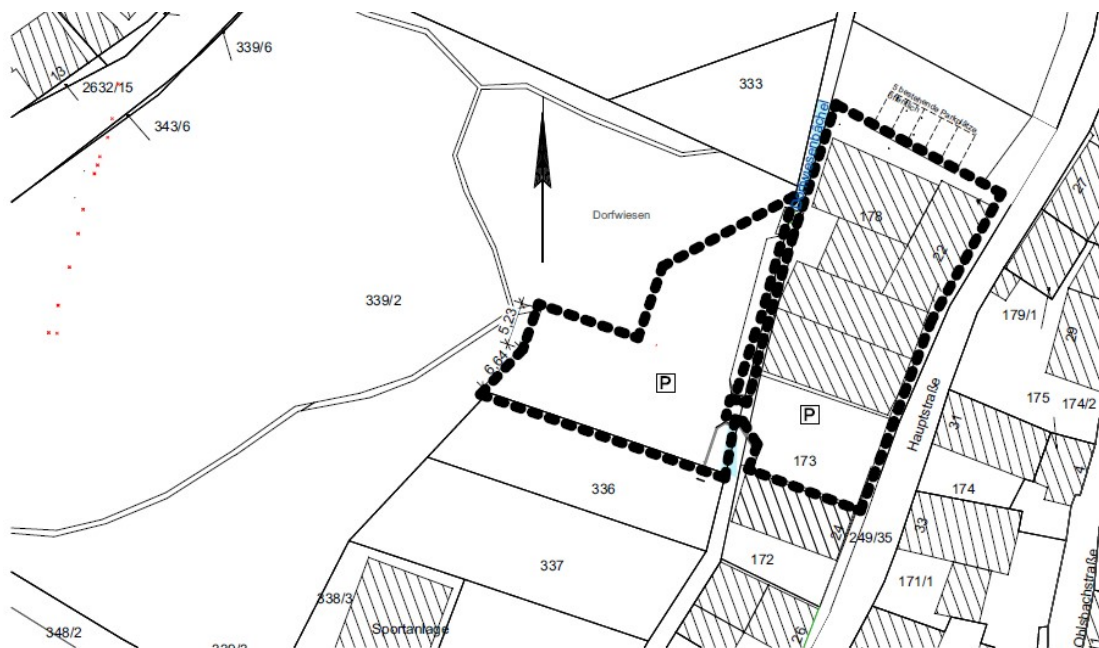


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanung und Regionalplanung

Das Vorhaben steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan von VG Annweiler (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler ist das Teilgebiet östlich des Dernbachs als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Das restliche Plangebiet westlich des Baches befindet sich nach dem Flächennutzungsplan innerhalb einer Grünfläche.

Da das Plangebiet nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, muss der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dies ist nach BauGB § 13a Abs. 2 Nr. 2 möglich.

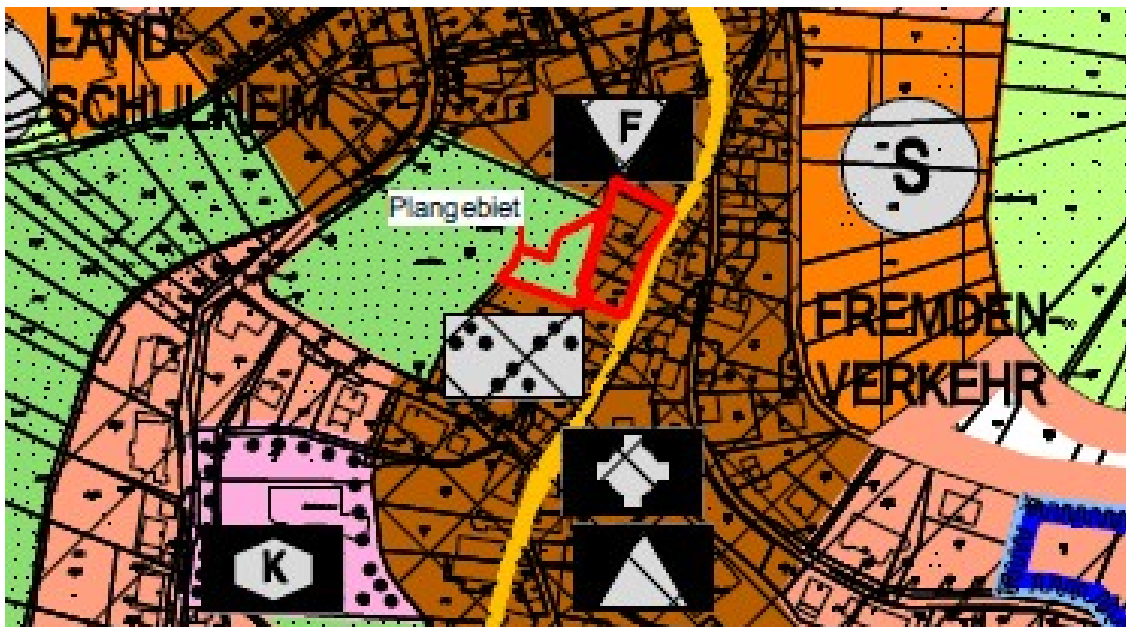


Bild 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich, freier Maßstab

5 Bestand

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme der Bebauung im und angrenzend zum Plangebiet durchgeführt. Die Erfassung erfolgte mittels Ortsbegehung und Auswertung von bestehenden Plangrundlagen. Mit Hilfe dieser Bestandserfassung ist es möglich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der heute vorhandenen und der angrenzenden Bebauung zu treffen.

Das heißt, dass er Aussagen trifft, wie sich das Plangebiet zukünftig entwickeln soll- unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes.

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „**Neue Mitte Ramberg**“

Das Plangebiet umfasst eine unbebaute Freifläche westlich des Dernbachs. Der östliche Teilbereich (Flurstück Nr. 178) ist mit einem Gebäudeensemble relativ dicht bebaut. Aktuell ist dieser Bereich fast vollständig versiegelt. Südlich von der Bestandsbebauung (Flurstück Nr. 173) befindet sich ein geschotteter Parkplatz. Dazwischen verläuft der Dernbach- ein Gewässer 3. Ordnung.

Die Topographie innerhalb des Plangebiets zeigt ein Gefälle von ca. 2,1% von Norden in Richtung Süden. Das Gelände fällt von Osten nach Westen leicht ab.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich und Flurstücken, freier Maßstab

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „Neue Mitte Ramberg“



Bild 4: Blick in die Hauptstraße von Norden nach Süden



Bild 5: Blick von der Hauptstraße auf das Flurstück 173 und Dorfwiesen

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „Neue Mitte Ramberg“



Bild 6: Blick von Süden auf den Südgiebel, Flurstück 178



Bild 7: Blick von der Dorfwiese auf die Westfassade, Flurstück 178 und Flurstück 173

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „Neue Mitte Ramberg“



Bild 8: Blick vom nördlichen Parkplatz auf die Nordfassade, Flurstück 178

6 Städtebauliches Konzept



Bild 9: Städtebauliche Konzeption, freier Maßstab

6.1 Bebauungskonzept

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Östlichen Bereich an der Hauptstraße und ist im Osten und Süden von Bebauung umgeben. Im Norden befindet sich ein Platz (Parkplatz mit Bushaltestelle der Linien 521 + 522) Dahinter wieder Bebauung. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit max. jeweils 7 Wohneinheiten pro Haus. Es soll überall ein Abstand zum westlich angrenzenden Dernbach gewahrt bleiben. Der Abstand zum Dernbach beträgt ca. 3,65 – 5,80 m, im Mittel 4,72⁵ m, in seinem Verlauf in Nord-Südrichtung zur Bebauung. Zudem werden alle Bestandsgehölze außerhalb der versiegelten Flächen erhalten bleiben. Im Zuge der Neubebauung soll eine renaturierte Böschung auf der Bebauungsseite entstehen. Die westliche Seite des Dernbachs auf Höhe der Neubebauung bleibt unbebaut. Die Fläche wird als unversiegelte Grünfläche angelegt

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die östlich verlaufende Hauptstraße erschlossen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in die Kläranlage entsorgt. Die geplanten Gebäude können durch Erweiterung der bestehenden Abwasser,- Wasser- und Stromversorgung an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser soll direkt in den Vorfluter (Dernbach) eingeleitet werden.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Die Gemeinde befindet sich innerhalb des Naturparks Pfälzerwald, innerhalb einer Entwicklungszone.

Sonstige Schutzgebiete wie Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des kompletten Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich.

7.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.5 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.6 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz.

Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsverbot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „Neue Mitte Ramberg“

Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

8.1 Schutzgut Fläche

Nutzung	Bestand	Planung
Bebauung	545,46 m ²	491,77 m ²
Zufahrten und Parken teilversiegelt	184,34 m ²	492,97 m ²
Gehweganschluss versiegelt	73,13 m ²	23,44 m ²
Unversiegelt (Gartenfläche)	0,00 m ²	260,82 m ²
Gesamtfläche	802,93 m ²	1269,00 m ²

Mit Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ neu in die Liste der Schutzgüter der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen in enger Verquickung mit anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Boden, und werden in den jeweiligen Kapiteln behandelt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bebauter Siedlungsflächen im rückwärtigen Bereich westlich der Hauptstraße. Zurzeit ist das Plangebiet bebaut. Die versiegelte Fläche der bestehenden Bebauung beträgt zusammen mit der Hoffläche ca 545 m². Innerhalb des Geltungsbereiches kann eine maximale Versiegelung von $1269 \text{ m}^2 \times 0,8 = 1015,20 \text{ m}^2$ umgesetzt werden. Der Versiegelungswert von 1015,20 m² ist als Maximalgrenze zu verstehen und muss nicht erreicht werden, daher kann dieser auch unterschritten werden. Als teilversiegelte Flächen sind 23,44 m² für den Gehweg am Straßenrand und 492,97 m² für die Zuwegungen und Parkflächen vorgesehen.

8.2 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Bebauung wird eine bereits versiegelte Fläche einer neuen Überbauung zugeführt, wodurch das Schutzgut Boden minimal beeinträchtigt wird. Die Flächenversiegelung führt weiterhin zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser. Der vorliegende Bebauungsplan dient insbesondere der Aktivierung von Wohnbauflächen. Der Anwendungsbereich beschränkt sich auf die neue Nutzbarmachung von Innenbereichsflächen. Mit dem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Ortsentwicklung wird entsprochen.

8.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume, sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist deshalb nicht erkennbar, dass durch die geplante Bebauung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei der Fläche östlich des Dernbachs handelt es sich um eine bisher ungestaltete Freifläche, die im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes im Übergangsbereich zu den Dorfwiesen neugestaltet und bepflanzt werden soll.

Nach Umsetzung der Planung sollen die Freiflächen der Baugrundstücke mit heimischen standortgerechten Pflanzen gärtnerisch angelegt werden. Für das Plangebiet ist die Anpflanzung von mindestens zwei Hochstamm-Obstbäumen oder Laubbäumen vorgesehen. Werden bestehende Bäume erhalten, so braucht eine Neuanpflanzung nicht zu erfolgen. Durch Umsetzung der Maßnahme werden für das Schutzgut Tiere und Pflanzen neue Lebensräume geschaffen.

8.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Der vorhandene Dernbach- ein Fließgewässer III. Ordnung- tangiert die Grundstücke an zwei Seiten. Westlich befindet sich die zu bebauende Fläche zur Hauptstraße, östlich die neu zu gestaltende Freifläche zu den Dorfwiesen. Bauliche Anlagen innerhalb eines Abstandes von 10 Metern bedürfen einer Genehmigung durch die untere Wasserschutzbehörde. Im Zuge der Baumaßnahme soll die geplante Neubebauung beidseitig vom Dernbach abgerückt werden und die Uferbefestigung abgeböscht und renaturiert werden.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und der Pflicht zur Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Zufahrten/Zuwegungen und Stellplätze und extensive Dachbegrünungen bei allen Garagen/Carports und allen übrigen Flachdachbereichen.

8.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie und Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch die Pflanzung und den Erhalt von heimischen Bäumen und Gehölzen innerhalb des Plangebietes wird der Luftaustausch und das Kleinklima positiv unterstützt.

8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der geplanten Bebauung im Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

8.8 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch erfährt durch die Planung eine Aufwertung durch die Schaffung von neuem innerörtlichem Wohnraum.

8.9 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenen Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

8.10 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom

01.März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

8.11 Fazit

Aufgrund des Umfangs der Maßnahme sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als gering einzustufen. Durch die innerörtliche Nutzbarmachung wird neuer Wohnraum geschaffen und dadurch der unbebaute Außenbereich entsprechend geschont.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den Grundstücken selbst bieten keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten oder sonstige besondere Tiere und Pflanzen. Durch die innerörtliche Lage ist die Bedeutung des Vorhabens für das Landschaftsbild ebenfalls als gering einzustufen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Bebauung soll sich in den umliegenden Bereich einfügen und gleichzeitig die „Neue Mitte“ im Kernbereich von Ramberg definieren. Deshalb wurde im Erdgeschoss zum Dorfplatz hin ein allgemeiner Gewerbebereich geplant. Dieser kann ein der Versorgung des Dorfgebietes dienender Laden, eine Schank- oder Speisewirtschaft, oder ein nicht störendes Gewerbe enthalten, sowie als Alternative eine Anlage zur Verwaltung und oder Büronutzung oder eine Nutzung zur selbständigen freiberuflichen Tätigkeit. Voraussetzung dafür ist eine nicht störende Tätigkeit.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um eine effiziente Ausnutzung des Baugrundstücks zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Bau NVO Abs. 4 S. 2 um bis zu 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten u. ä. überschritten werden, um die Wohnnutzung nicht durch erforderlichen Nebenanlagen einzuschränken. Im Plangebiet darf die GRZ bis zu 0,8 überschritten werden. Somit dürfen die Grundstücke bis zu 80 % versiegelt werden, 40 % als versiegelte Maßnahmen mit besonderen Maßnahmen, 20 % sind als unversiegelte Flächen auszuweisen. Diese Werte gelten als Obergrenzen.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein verträgliches Maß werden die Zahl der Vollgeschosse sowie die Außenwandhöhe begrenzt. Zugelassen sind zwei Gebäude mit je drei Vollgeschossen.

Die traufseitigen Wandhöhen von ca. *9,50 m für Haus 1 und ca. 10,00 m* für das Haus 2 (ausgehend von der Höhe des Ok Kanaldeckels auf der Hauptstraße, KD 235,89 m ü NN) orientieren sich an der Höhe der Bestandsbebauung des Albertus Heims.

9.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baufenster errichtet werden, um die notwendige Flexibilität zu gewährleisten.

9.4 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken im genau festgelegten Bereich zulässig sein. Um eine gewisse bauliche Flexibilität beim ruhenden Verkehr für den Bauherrn zu gewährleisten, wurde die Zulässigkeit für offene Stellplätze, Carports oder geschlossenen Garagen nicht auf eine bestimmte Anzahl oder Anordnung beschränkt. Den Bauherren werden somit größtmögliche städtebauliche Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Form der Unterbringung des ruhenden Verkehrs gegeben.

9.5 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine gegliederte und giebelständige Bauweise in Ost- Westrichtung vor. Aus diesem Grunde wird grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb dieser offenen Bauweise ist im Erdgeschoss ein eingeschossiger Verbindungsbau zwischen den beiden Einzelgebäuden zulässig. Die Einzelgebäude müssen jedoch als solche klar ablesbar bleiben

9.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen oder Balkone dürfen die Baugrenze überschreiten, da von ihnen eine geringere Raumwirkung ausgeht. Damit soll den Bauherren mehr Gestaltungsspielraum gegeben werden.

9.7 Zahl der Wohnungen

Durch die städtebauliche Zielsetzung einer gegliederten und aufgelockerten Bebauung ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die wie Einzelhäuser erscheinen, gewünscht.

Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. *fünf* Wohneinheiten begrenzt, wobei in den Dachgeschossen immer nur jeweils eine Wohneinheit pro Haus erlaubt ist.

9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.8.1 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan zeitliche Beschränkungen zu Gehölzrodungen und Baufeldräumung festgesetzt.

9.8.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Zur Reduzierung der Versiegelung sollen Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze wasserdurchlässig gestaltet werden.

9.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Errichtung der Gebäude sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Aufenthaltsräumen mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau–Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), in der Fassung vom 01.11.1998, zuletzt geändert am 09.06.2017, zu entnehmen.

Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, wenn im Zuge des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens und der Erstellung der bautechnischen Nachweise der Nachweis erbracht wird, dass der Aufenthaltsraum über ein Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms (berechnet nach RLS-19) in der Nacht im Mischgebiet unter dem Wert der TA Lärm liegt.

9.10 Pflanzgebote

Die Grünflächen dienen der allgemeinen gemeinschaftlichen Gartennutzung und der Begrünung. Es sollen bei Pflanzmaßnahmen heimische standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen sollen die Grünflächen auch in Zukunft zur klimatischen und ökologischen Aufwertung beitragen.

Des Weiteren tragen die Begrünungsmaßnahmen erheblich zum Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebietes bei.

9.11 Pflanzbindungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine größeren Bäume und sonstige Gehölze vorhanden. Ziel einer schonenden und klimagerechten Planung sollte es deshalb sein, eine Baumplanungsfestsetzung für neue Bäume und Gehölze innerhalb des Baufensters festzulegen.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassadengestaltung

Gestaltungsziel der Festsetzungen zur Fassadengestaltung ist, neben dem einheitlichen Erscheinungsbild, eine der Umgebung angepasste Farbgebung, die nicht störend wirkt. Daher erfolgt eine Beschränkung der Farb- und Materialwahl mit Vorlage eines abzustimmenden Farbkonzeptes.

Dächer, Dachneigungen und Dachfarbe

Die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung lässt einen kleinen Spielraum für die Ausgestaltung zu. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Dachform sich der umliegenden Bebauung anpasst.

Bezüglich der Dachdeckung erfolgt eine Beschränkung auf die in der näheren Umgebung üblichen Farbtöne rot, braun oder anthrazit.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen allgemein zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dienen der Belichtung von Aufenthalts- und Wohnräumen im Dachraum. Damit die Dachaufbauten keine zu starke Dominanz in der Dachfläche besitzen, wird Ihre Summe auf max. 1/3 der Dachlänge begrenzt. Durch diese Vorgaben soll die Errichtung von Dachaufbauten ein verträgliches Maß erhalten.

10.2 Einfriedungen

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich Ihrer Höhe eingeschränkt.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Regelungen zur Eingrünung der privaten Grundstücke dienen zusammen mit den Anpflanzungsfestsetzungen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen und die Umweltauswirkungen des Gebiets zu verringern.

10.4 Zahl der Stellplätze

In ländlich strukturierten Flächengemeinden ist eine höhere Anzahl von PKW je Haushalt eher üblich als in dichten Großstädten mit gutem ÖPNV-Angebot. Nördlich des Plangebiets befindet sich auf dem Dorfplatz direkt neben dem Plangebiet eine Bushaltestelle für die Linie 521 und die Schülerlinie 522. Pro Wohneinheit soll die mindestens zu erbringende Stellplatzanzahl deshalb bei 1,5 liegen. Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Anlieger im Straßenraum führt zu Behinderungen und zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung und hemmt den Verkehrsfluss. Es ist daher vorgesehen, das Parken komplett auf dem Grundstück selbst zu ermöglichen.

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „Neue Mitte Ramberg“

Begründung 1. Änderung

Der Gemeinderat Ramberg hat in seiner Sitzung am __.__.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „ Neue Mitte Ramberg“, im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, beschlossen.

Die Änderung beinhaltet folgendes:

Zu 1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung von zeitgemäßen barrierearmen Wohnungsbauten zur Erweiterung des Wohnungsangebots durch seniorenrechtliche Wohnungen im Dorfzentrum für die Generation 60 + vor, einschl. der dafür notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr und den dafür notwendigen Nebenräumen und Funktionsräumen. Die Neuordnung des vorh. Grundstücks wird erreicht durch Abgang der bestehenden Bebauung und einer Neudefinition mittels einer Neubebauung im Sinne der angestrebten Nachverdichtung.

Vorgesehen sind zwei Geschosswohnungsbauten in giebelständiger Gebäudestellung, gegliedert mit einem Verbindungsbau im EG (3er-Zonierung).

In Anlehnung an die bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße wahren die zwei ablesbaren nebeneinanderstehenden Gebäude den Straßenraum und das städtebauliche Prinzip der vorherrschenden giebelständigen Gebäudestellung im Dorfzentrum.

Der Gedanke des Dorfzentrums wird unterstützt durch die Möglichkeit der Ansiedlung eines Ladens oder einer Gastronomie im Erdgeschoß zum Dorfplatz hin.

Zu 8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Baugrenze im Osten des Plangebietes wird zur Baulinie.

Die Abstandsflächentiefe beträgt 0,25H, die Mindestdtiefe 2m

Bei der Hauptstraße in Ramberg handelt es sich um eine Mischtypologie zwischen klassischer Haus/Hofbebauung der Straßendörfer in der Rheinebene, durchmischt mit Elementen von Haufendörfern wie man Sie an den Haardträndern finden kann.

Die Hauptstraße in Ramberg ist ein klassischer Straßenraum mit vorwiegend giebelständigen Häusern im Wechsel mit einigen wenigen traufständigen Häusern, durchmischt mit größeren Solitärgebäuden die eine Einzelstellung aufweisen. Alle Häuser im Ortskern entlang der Hauptstraße definieren so den Straßenraum, indem Sie in der Regel der Flucht des Straßenverlaufs direkt folgen, vorwiegend die Flucht der Nachbargebäude aufnehmen und weiter fortsetzen im unmittelbaren Straßenverlauf.

Dieses städtebauliche Prinzip ist zu wahren und wird im Bebauungsplan durch Baulinie und Reduzierung der Mindesttiefe der Abstandsflächen und des Faktors der Abstandsflächentiefe erreicht.

Der durch die Bebauung gebildete Straßenraum wird fortgesetzt bis zu der Straßenraumöffnung zum bestehenden Platz. Hier wird im Gegensatz zum Bestandsgebäude des Albertusheimes der Straßenraum bewusst zum Platz hin geöffnet, um dort eine Art räumliche Torsituation zu erzielen.

In Anlehnung und Orientierung an die Stellung der bestehenden Nachbargebäude soll im Vergleich zum Bestandgebäude des Albertusheims (traufständig) für den geplanten Neubau eine giebelständige Bauweise entstehen, um die Giebelständigkeit der Nachbarbebauung im Süden auf dieser Straßenseite der Hauptstraße im Norden bis zum Platzraum konsequent fortzusetzen.

Das Schutzgut Ortsbild wurde somit berücksichtigt und planerisch umgesetzt.

Zu 9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung der Bebauung soll sich in den umliegenden Bereich einfügen und gleichzeitig die „Neue Mitte“ von Ramberg neu definieren. Festgelegt ist Mischgebiet. Zulässig sind Wohngebäude, im Erdgeschoss zum Dorfplatz hin kann ebenso ein allgemeiner Gewerbebereich vorgesehen werden. Dieser kann ein der Versorgung des Dorfgebietes dienender Laden, eine Schank- oder Speisewirtschaft, oder ein nicht störendes Gewerbe enthalten. Zulässig sind ebenso Anlagen zur Verwaltung oder Büronutzung oder Nutzungen zur selbständigen freiberuflichen Tätigkeit oder für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Voraussetzung dafür ist eine nicht störende Tätigkeit.

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „**Neue Mitte Ramberg**“

Zu 9.7 Zahl der Wohnungen

Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf sieben, maximal jedoch insgesamt auf zwölf.

Eine offenere Regelung der Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude ermöglicht eine bessere Anpassbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen an den Bedarf und sichert deren optimale Ausnutzung.