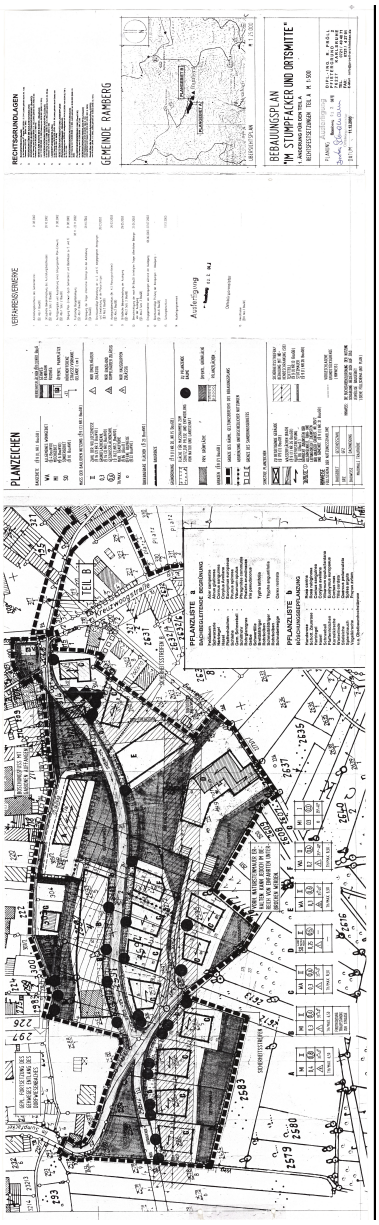
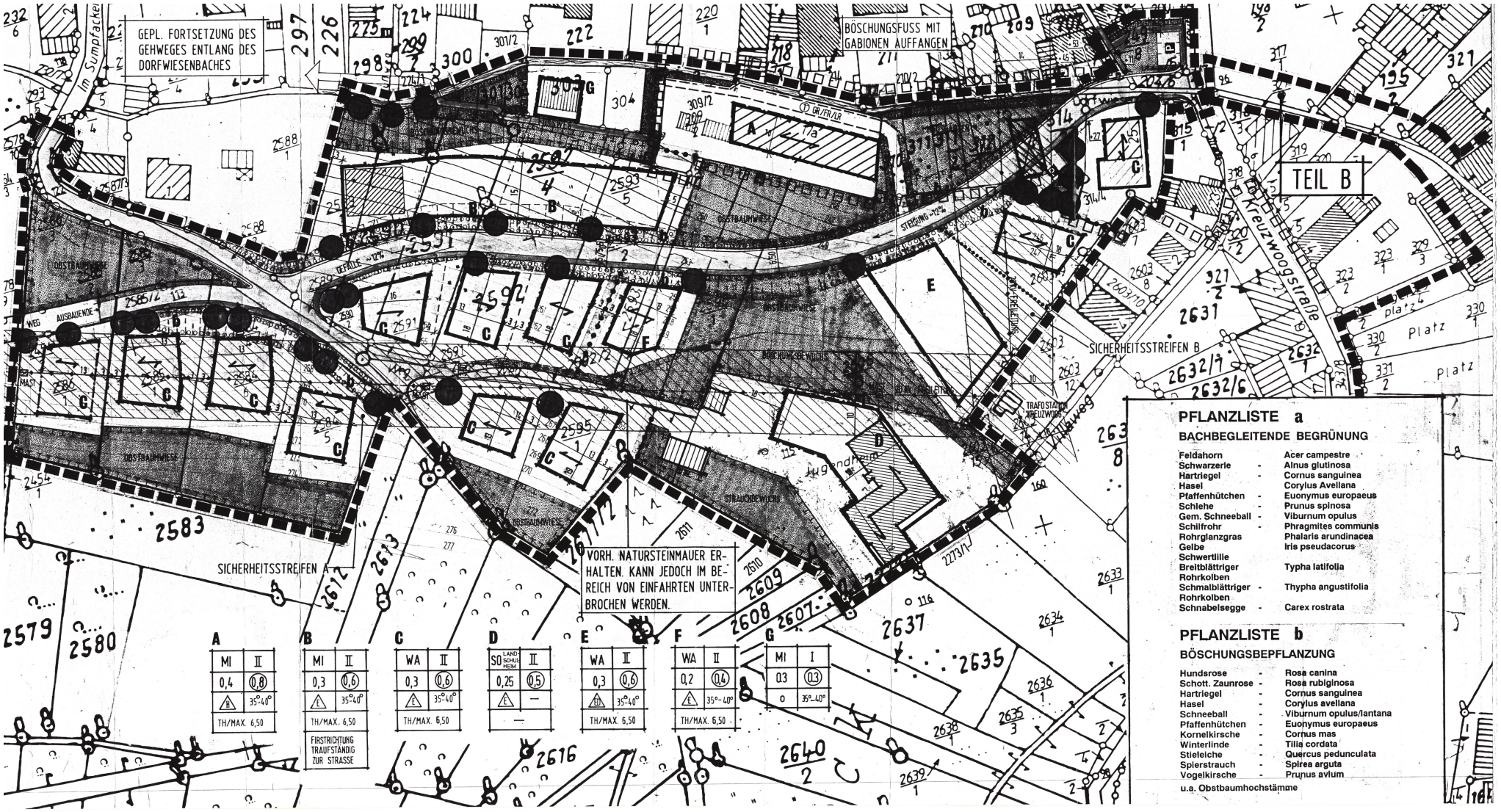
Verbandsgemeine Annweiler

Ortsgemeine Ramberg

Bebauungsplan

"Im Stumpfacker und Orstmitte"





PFLANZLISTE a

BACHBEGLEITENDE BEGRÜNUNG

Feldahorn	-	Acer campestre
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel		Corylus Avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Gem. Schneeball	-	Viburnum opulus
Schilfrohr	-	Phragmites communis
Rohrglanzgras		Phalaris arundinacea
Gelbe Schwertlilie		Iris pseudacorus
Breitblättriger Rohrkolben		Typha latifolia
Schmalblättriger Rohrkolben	-	Thypha angustifolia
Schnabelsegge	-	Carex rostrata

PFLANZLISTE b

BÖSCHUNGSBEPFLANZUNG

Hundsrose	-	Rosa canina
Schott. Zaunrose	-	Rosa rubiginosa
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Schneeball	-	Viburnum opulus/lantana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Winterlinde	-	Tilia cordata
Stieleiche	-	Quercus pedunculata
Spierstrauch	-	Spirea arguta
Vogelkirsche	-	Prunus avium

u.a. Obstbaumhochstämme

PFLANZLISTE a

BACHBEGLEITENDE BEGRÜNUNG

Feldahorn		Acer campestre
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel		Corylus Avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Gem. Schneeball	-	Viburnum opulus
Schilfrohr	-	Phragmites communis
Rohrglanzgras		Phalaris arundinacea
Gelbe Schwertlilie		Iris pseudacorus
Breitblättriger Rohrkolben		Typha latifolia
Schmalblättriger Rohrkolben	-	Thypha angustifolia
Schnabelsegge	-	Carex rostrata

PFLANZLISTE b

BÖSCHUNGSBEPFLANZUNG

Hundsrose	-	Rosa canina
Schott. Zaunrose	-	Rosa rubiginosa
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Schneeball	-	Viburnum opulus/lantana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Winterlinde	-	Tilia cordata
Stieleiche	-	Quercus pedunculata
Spierstrauch	-	Spirea arguta
Vogelkirsche	-	Prunus avium

u.a. Obstbaumhochstämme

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4/ 6/ 10/ 11 BauNVO)

Wohngebiet (WA):
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Pkt. 4 (Gartenbaubetriebe) und Pkt. 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.
Es sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Mischgebiet (Mi) :
Die Ausnahmen nach § 6(3) sind nicht zulässig.

Sondergebiet (SO) - Landschulheim:
Zulässig sind Erholungsheime, die der Erholung und nicht dem ständigen Wohnen dienen, sowie Hausmeister-Wohnungen, Garagen und Pförtnergebäude.

Sondergebiet (SO) - Bürgerhaus/Museum:
Zulässig sind Versammlungs- und Ausstellungsräume für kulturelle und soziale Zwecke einschl. Schank- und Speisegastwirtschaften sowie Wohnungen für Hausmeister und sonstige Bedienstete.

1.2 Garagen und Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Baugebiete **C, E** und **F**
Zulässig sind nur Hanggaragen und Garagen im Haus. Abstand zur Straße mind. 5,0 m. Der Abstand kann auf 3,00 m reduziert werden, wenn ein zusätzlicher Stellplatz ausgewiesen und das Garagentor durch Fernbedienung automatisch geöffnet werden kann.

Hanggaragen: Bei Hanggaragen muß die vordere Traufe bzw. deren geradlinige Verlängerung der Garage gleich oder unterhalb der künftigen Geländeoberfläche liegen.

Baugebiet **B**
Zulässig sind nur Garagen im Hauptgebäude, Abstand zur Straße mind. 5,0 m, der Abstand kann auf 3,0 m reduziert werden, wenn ein zusätzlicher Stellplatz ausgewiesen wird und das Garagentor durch Fernbedienung automatisch geöffnet werden kann.

1.3 Geschoßflächenzahl (§ 20 (3) BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitgerechnet.

1.4 Strassenbau (§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rükkenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (2) BauGB, §§ 5, 86 (6) LBauO)

2.1 Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend dem Planeintrag.
Dachfarbe: rot bis rotbraun

Die Dächer sind mit einem Dachüberstand (0,30 - 0,70 m) an der Traufe zu decken. (Ausnahme: Balkonüberdachungen bis 1,5 m und Eingangsbereiche bis 1,0 m).
Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Schlepp- oder Satteldachgauben) zulässig.
Sie müssen von den Giebelfronten mind. 2,00 m Abstand halten und mind. 80 cm von der Traufe zurückliegen. Ihre Breite darf max. 1,3 m betragen (Abstand der Dachgauben untereinander mind 1,3 m). Die Errichtung von Doppelgauben ist zulässig.
Alternativ zu Dachgauben sind auch Dacheinschnitte bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Pro Dachseite sind nur Gauben oder nur Einschnitte zulässig.

Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen in Bezug auf Dachneigung, Traufgesims und Firstrichtung einheitlich ausgeführt werden.
In der Regel sind die im Plan angegebene Hauptfirstrichtung, für die Dachneigung 35° +/- 2° und für das Traufgesims eine offene Regenrinne und unverkleidete Sparrenköpfe mit einem Dachüberstand von 50 cm vorgeschrieben.
Abweichungen hiervon sind nur im Rahmen dieser Festsetzungen und bei Einverständnis aller Eigentümer eines Doppelhauses zulässig.

2.2 Wandhöhen

Maßgebend sind die Wandhöhen (Bezugspunkt ist der Schnittpunkt: Außenkante Wand / Oberkante Dachhaut) nach Planeintrag. Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Höhenangaben ist das fertige Gelände, gemessen in Gebäudemitte auf der Talseite.
Die Geländeverhältnisse sind durch mindestens zwei Geländeschnitte eines vermessungstechnischen Sachverständigen im Bauantrag darzustellen.
Die angegebenen Wandhöhen können ausnahmsweise bis zu 0,3 m erhöht werden, wenn dies durch schwierige Geländeverhältnisse erforderlich ist.

Plangebiet **C, E** und **F**:
Die Wandhöhe darf durch die Höhe von Garagen unter den Wohngebäuden entsprechend erhöht werden, wenn die Garagen direkt von der Erschließungsstraße angefahren werden können.

2.3 Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude unterzubringen sind oder als Hanggarage ausgebildet werden müssen, mit einer Dachneigung von 28°-35° zu errichten und in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen.
Dachfarbe: rot bis rotbraun

Nebeneinander liegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen. In der Regel sind für die Dachneigung 30°- 32° und für die Wandhöhe 2,5 m bindend. (Siehe außerdem Punkt 2.4).
Abweichungen hiervon sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer einer Doppelgarage oder einer Garagengruppe im Rahmen dieser Satzung zulässig.

2.4 Fassade

Außenwandverkleidungen und Gebäudesockel aus Fliesen, Spaltklinker, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.
Fenster, mit Ausnahme von untergeordneten Fenstern, sind überwiegend nur hochformatig zulässig.
Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

2.5 Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich zwischen Straßen und Baugrenze sind Einfriedigungen nicht zulässig. Ausnahme: notwendige Stützmauern.
An den übrigen Grenzen sind nur Hecken oder Sträucher zulässig, in die ein Maschendrahtzaun (max. 1,0 m hoch) eingezogen werden kann.
Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz notwendigen Abstände mit Einfriedigungen einzuhalten.

2.6 Stützmauern

An öffentlichen Verkehrsflächen sind notwendige Stützmauern bis max.1,8 m über Straßenhinterkante zulässig. Falls notwendig, sind höhere Geländesprünge nur durch zurückgesetzte, gestaffelte Mauern mit jeweils max. 1,5 m Höhe zu überwinden.
Zwischen den Staffelungen ist eine Pflanzbreite von mindestens 0,2 m einzuhalten.

2.7 Pflanzmaßnahmen

Obstbäume, die in einem im Plan als Obstbaumwiese gekennzeichneten Bereich vorhanden sind, müssen erhalten werden. Diese Obstbaumwiesen sind durch Baumneupflanzungen zu ergänzen.
Die Pflanzmaßnahmen, soweit nicht durch Artenbindung geregelt, sind durch das Anpflanzen bodenständiger Arten - bei Bäumen vorzugsweise Obstbäume (Hochstämme) - zu erfüllen. Geringfügige Abweichungen, bedingt durch Einfahrten und Leitungstrassen, sind zulässig.
Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen im Vorgartenbereich ist auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Der Vollzug der Pflanzmaßnahmen ist spätestens nach der 1.Vegetationsperiode im Anschluß an die Bauabnahme nachzuweisen.
Die Streuobstwiesen sind mindestens 1 x jährlich zu mähen,(frühestens zum 1. Juli); das Mähgut muß abgefahren werden.

2.8 Flächenversiegelung, Versickerung

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr, sowie die Geh- und Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Fugenbreite mind. 2 cm).

2.9 Werbeanlagen

Unzulässig, mit Ausnahme für die im § 13 BauNVO bezeichneten Berufszweige.

2.10 Antennen

Die Farbe der Parabolantennen ist der Dachfarbe anzupassen.

3.0 HINWEISE

3.1 Geologische Gründungsverhältnisse

Bei der Planung und späteren Bebauung der Grundstücke durch bauliche Anlagen sind aufgrund der unterschiedlichen Gründungsverhältnisse im Plangebiet die Forderungen der DIN 1054 zu beachten.
Beim Bauaushub und bei der Errichtung der Gebäude muß die besondere Geländesituation hinsichtlich der Hangstandsicherheit berücksichtigt werden (aktiver Erddruck). Hierzu wird auf das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner in der Anlage verwiesen.

3.2 Denkmalschutz (Teil B)

Die Fertigungshalle der ehemaligen Bürstenfabrik (Hauptstraße 10) steht unter Denkmalschutz. Bei allen baulichen Maßnahmen ist die Untere Denkmalschutzbehörde und die Denkmalfachbehörde zu beteiligen.

3.3 Abstände zu den Leiterseilen in den Sicherheitsstreifen A und B

In der Regel ist zu den Leiterseilen allseits ein Abstand von mindestens 4,0 m einzuhalten. Der einschlägigen DIN-Vorschrift VDE 0210 entsprechend müssen alle innerhalb der bis zu 2 x 13 m breiten Leitungsschutzstreifen vorgesehenen Gebäude eine harte Bedachung nach DIN 4102 sowie eine Dachneigung von mehr als 15 ° aufweisen.
Alle Bauvorhaben auf denjenigen Grundstücken, die von den 20-kV-Freileitungen und ihren Schutzstreifen betroffen sind, bedürfen der Zustimmung der Pfalzwerke. Die entsprechenden Bauanträge sind deshalb der Betriebsabteilung Landau zur Stellungnahme vorzulegen. Hierzu wird den in Frage kommenden Bauherren empfohlen, ihre Vorhaben möglichst schon im Stadium der Vorplanung mit der genannten Dienststelle abzustimmen.

3.4 Überschneidung mit dem Bebauungsplan "West-Hermersbach"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auch auf ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes "West-Hermersbach" mit den Grundstücken Nr. 181, 331, 332 und 333.
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes verliert der Teilbereich aus dem Bebauungsplan "West-Hermersbach" seine Gültigkeit.

3.5 Versickerung

Die Versickerung der Dachflächenwasser soll möglichst auf dem Grundstück erfolgen. Hierzu bedarf es jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG.
Die Dachflächen im Baugebiet A, B und C können auch in den Dorfwiesenbach entwässert werden.

3.6 Wasserrechtliche Maßnahmen

Wasserrechtliche Maßnahmen am Bach (Verlegungen) werden nach anderen gesetzlichen Vorschriften behandelt.

Ramberg, den

Der Ortsbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

DER GEMEINDERAT RAMBERG HAT AM 08.05.1984 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN, UND AM 21.11.1991 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER GEMEINDERAT RAMBERG HAT NACH § 3 BauGB AM 22.05.1991 DIE BÜRGERBETEILIGUNG BESCHLOSSEN UND AM 22.05.1991 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.
DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG DES BEBAUUNGS-PLANES WURDE AM 22.05.1991 DURCHGEFÜHRT.

DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN NACH § 4 (1) BauGB ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AM 15.08.1991 AUFGEFORDERT. ES WURDE IHNEN EINE FRIST BIS ZUM 01.10.1991 GESETZT. DIE STELLUNGNAHMEN WURDEN IM RAT AM 30.10.1991 BEHANDELT.

DER GEMEINDERAT RAMBERG HAT AM 30.10.1991 DEN AUF-STELLUNGSBESCHLUSS GEÄNDERT BZW. ERGÄNZT UND AM 21.11.1991 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

AM 30.10.1991 HAT DER GEMEINDERAT DIE ERNEUTE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND GLEICHZEITIG DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH § 4 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (2) BauGB BESCHLOSSEN.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 02.12.1991 BIS EINSCHLIESSLICH 02.01.1992 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 21.11.1991 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WÄHREND DER AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES WURDEN 12 BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT.
DIE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 15.01.1992 BEHANDELT.
DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM 10.09.1992 UND 15.09.1992 MITGETEILT.

DER GEMEINDERAT HAT AM 15.01.1992 DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN. DER PLANENTWURF MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 02.04.1992 BIS EINSCHLIESSLICH 04.05.1992 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT DER 2. OFFENLAGE SIND AM 25.03.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WÄHREND DER 2. AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES WURDEN 9 BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT.
DIESE WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 08.07.1992 BEHANDELT.
DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM 10.09.1992 UND 15.09.1992 MITGETEILT.

DIE 3. OFFENLAGE DES PLANENTWURFES HAT DER GEMEINDE-RAT IN SEINER SITZUNG AM 02.09.1992 BESCHLOSSEN. DER PLAN-ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 24.09.1992 BIS EINSCHLIESS-LICH 26.10.1992 ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT DER 3. OFFENLAGE SIND AM 16.09.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WÄHREND DER 3. AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES WURDEN 7 BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT.
DIESE WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 02.11.1992 BEHANDELT.
DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM 23.11.1992 MITGETEILT.

DER GEMEINDERAT HAT AM 27.09.1993 DIE 4. OFFENLAGE BESCHLOSSEN.
DER PLANENTWURF MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 29.10.1993 BIS EIN-SCHLIESSLICH 29.11.1993 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT DER 4. OFFENLAGE SIND AM 21.10.1993 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WÄHREND DER 4. AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES WURDEN 4 BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT.
DIESE WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 13.12.1993 BEHANDELT.
DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM 16.12.1993 MITGETEILT.

DER GEMEINDERAT HAT NACH § 10 BAUGESETZBUCH AM 13.12.1993 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DEN PLANZEICHNUNGEN MASZSTAB 1:500 (RECHTSFESTSETZUNGEN TEIL A, GESTALTUNGSPLAN TEIL A, RECHTSFESTSETZUNGEN TEIL B), DEN SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN. DIE BAUGRUNDUNTERSUCHUNG UND DAS BAUGRUNDGUTACHTEN VOM JULI 1992 UND DIE STRASSENPLANUNG DES BÜRO SCHULBAUM SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

ANZEIGE BZW. GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 11 Abs. 1 BauGB)
am .....

ERKLÄRUNG DER AUFSICHTSBEHÖRDE (§ 11 Abs. 3 BauGB) am .....
bzw.
GENEHMIGUNG DURCH DIE AUFSICHTSBEHÖRDE (§ 11 Abs. 2 BauGB) am .....

HIERMIT WIRD DER BEBAUUNGSPLAN AUSGEFERTIGT.

..... den .....

.....
DER ORTSBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS bzw. GENEHMIGUNGSVERFAHREN UND INKRAFTTRETEN
am .....

..... den .....

.....
DER ORTSBÜRGERMEISTER

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.
Az: 35/405-03 SÜW-Ramberg/9
Neustadt an der Weinstraße,
den 26. Mai 1994
Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
I. A.
Dr. Michael Busch

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
   in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. IS. 2253)

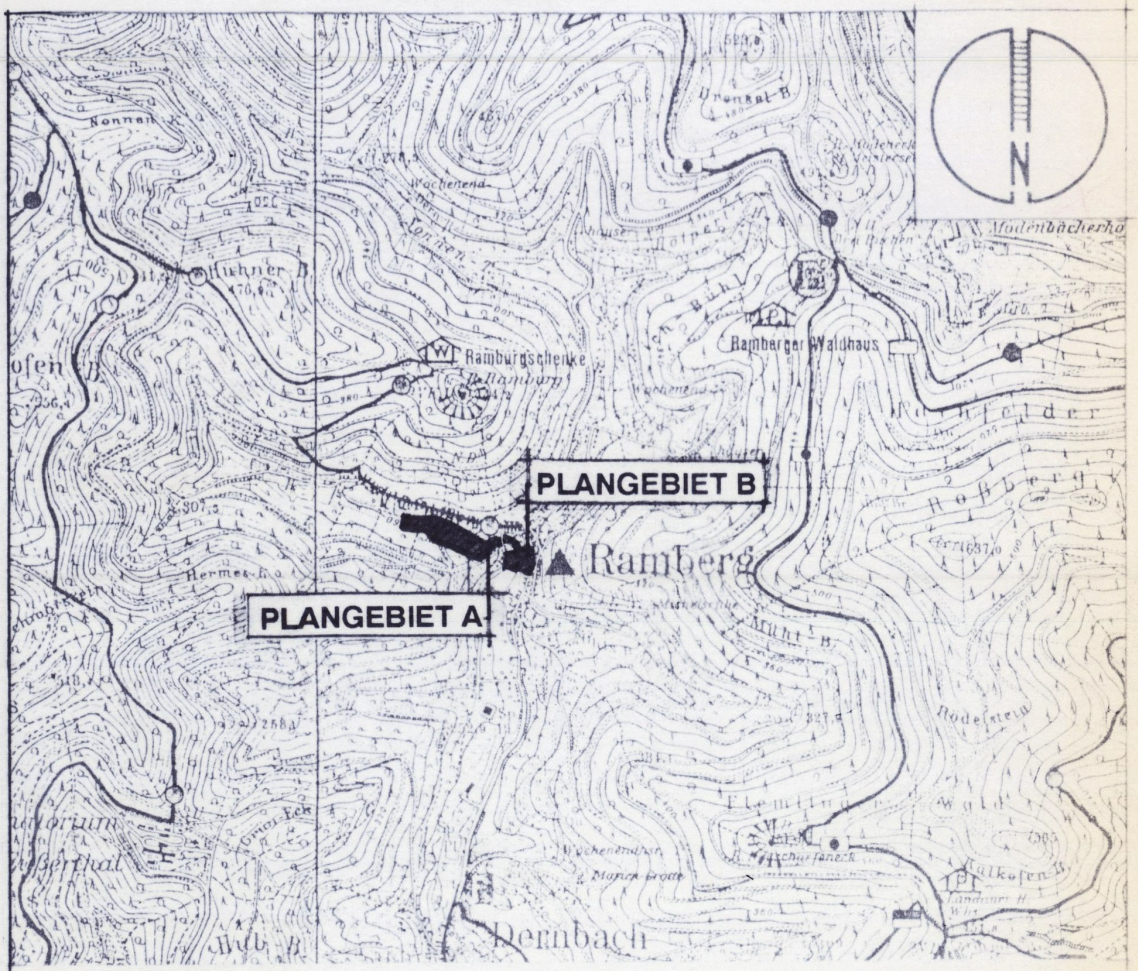
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in
   der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
   (BGBl. IS. 127)

3. Planzeichenverordnung (PlanzV90)
   in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 2253).

4. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V. mit § 86 der Landesbau-
   ordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz in der seit 08.04.1991
   gültigen Fassung.

5. Landschaftsplanung in der Bauleitung
   gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPflG) in der seit
   1. Mai 1987 gültigen Fassung

GEMEINDE RAMBERG



UBERSICHTSPLAN M. 1:25.000

BEBAUUNGSPLAN
"IM STUMPFACKER UND ORTSMITTE"

Ausfertigung

RECHTSFESTSETZUNGEN TEIL B M. 1:500

Ramberg, den 05. JULI 1994

Ortsbürgermeister

PLANUNG:

DIPLING. REINHARD PROLL
PROJEKTGRUND 2
76227 KARLSRUHE

DATUM: 2.11.92 / 13.12.93

TEL. 0721/494071