

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan „Neue Mitte Ramberg“ liegen zugrunde:

- 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)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) 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 (**PlanZVO**) 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 3 des Gesetzes vom 08.12.2022
- 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 17.05.2013 (BGBl. S. 1274/2021 S.123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 48)
- 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. 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. 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)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Dorfgebiet (MD)

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfte- 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,
- Vergnügungssläten 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 beträgt 10,50 m. Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

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 40 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. 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.

1.7 Zahl der Wohnungen

Je Gebäude sind maximal fünf Wohnungen zulässig. Insgesamt sind zehn 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

Abbrissarbeiten 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 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 Neupflanzung 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 Neupflanzung 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 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 Pult- oder Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer werden extensiv begrünt.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauen gleicher Form errichtet werden. Gauen 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 unbebauten 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 geeignete 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 Pflanzliste

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
Eskastanie	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
Weiß-/Rötdorn	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
Eibe*	Taxus baccata

Orstrand-Hecke

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartnagel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundrose	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

Genaue Informationen im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

3 Hinweise

3.1 Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Altablagierungen

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

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

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagierungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährdevächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd-regionalstele 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 sollen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeräte 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 Naturhaushalts 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, Baugeube, 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 (Erstsanaat von Tiefwurzeln wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelie und Örläitich) durchgeführt werden.

Aufsichtungen

Aufsichtungen 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-Anschießungsbau“ in ihrer neusten Fassung zu beachten.

Für weitere Auffüllungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Ländergemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter <http://www.muesl.rp.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/Bauherren 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 Plangebiet bisher nicht bekannte Klein-Denkmalier (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 19137 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

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

Es ergibt sich keine gravierende Gefahren-Situation. Bei extremen Regeneignissen 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 angestanden.

3.4 Wasserschutzgebiete

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

3.4.2 Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Im dargestellten Plangebiet 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 abzuweigen 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 Errichtung 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 Landschaftspflege. 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.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§2 Abs.1 BauGB)

am 23.11.2022

Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs. 1 S. 2 BauGB)

am 04.08.2023

Billigung des Planentwurfes durch den Gemeinderat

am 23.11.2022

Auslegungsbeschluss (§3 Abs. 2 BauGB)

am 23.11.2022

Örtliche Bekanntmachung der Offenlage (§3 Abs. 2 S. 2 BauGB)

am 04.08.2023

Offenlage, Entgegennahme von Anregungen

vom 11.08. bis 11.09.2023

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)

bis 27.07.2023

Beschlussmäßige Prüfung der Anregungen - Abwägung - (§1 Abs. 6 BauGB)

am 30.10.2023

Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)

am 30.10.2023

Örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§10 Abs. 3 BauGB)

am

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

am

Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan „Neue Mitte Ramberg“ nach § 13a BauGB

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.....	1
Abbildungsverzeichnis.....	4
Vorbemerkungen.....	5
1 Anlass der Planung	7
2 Bebauungsplanverfahren	7
3 Lage und Größe des Plangebiets	8
4 Übergeordnete Planungen	8
4.1 Landesplanung und Regionalplanung	8
4.2 Flächennutzungsplan von AG Annweiler (FNP)	8
5 Bestand	9
6 Städtebauliches Konzept	12
6.1 Bebauungskonzept	12
6.2 Verkehrliche Erschließung	12
6.3 Ver- und Entsorgung	12
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	12
7.1 Schutzgebiete	12
7.2 Gesetzlich geschützte Biotope	13
7.3 Denkmalschutz	13
7.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz	13
7.5 Wald	13
7.6 Altlasten	13
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	13
8.1 Schutzgut Fläche	14
8.2 Schutzgut Boden	15

Gemeinde Ramberg

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

8.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
8.4	Schutzgut Wasser	16
8.5	Schutzgut Luft und Klima	17
8.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	17
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
8.8	Schutzgut Mensch	18
8.9	Eingriffsregelung	18
8.10	Artenschutzrechtliche Vorschriften	18
8.11	Fazit	19
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
9.1	Art der baulichen Nutzung	19
9.2	Maß der baulichen Nutzung	19
9.3	Nebenanlagen	20
9.4	Garagen, Nebengebäude und Stellplätze	20
9.5	Bauweise	20
9.6	Überbaubare Grundstücksflächen	20
9.7	Zahl der Wohnungen	20
9.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
9.8.1	Baufeldräumung/ Rodungsarbeiten.....	21
9.8.2	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	21
9.9	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
9.10	Pflanzgebote	22
9.11	Pflanzbindungen	22

Gemeinde Ramberg

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

10	Örtliche Bauvorschriften.....	22
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
10.2	Einfriedungen	23
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	23
10.4	Zahl der Stellplätze	23

Gemeinde Ramberg

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

Abbildungsverzeichnis

Seite

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab

Bild 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, freier Maßstab

Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich und Flurstücken, freier Maßstab

Bild 4: Blick in die Hauptstraße von Norden nach Süden

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

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

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

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

Bild 9: Städtebauliche Konzeption, freier Maßstab

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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 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. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802,1808)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20/7/2022 (BGBl. I S. 1362,1436)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz 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 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 202)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeinde Ramberg

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

- 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)
- 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“

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.

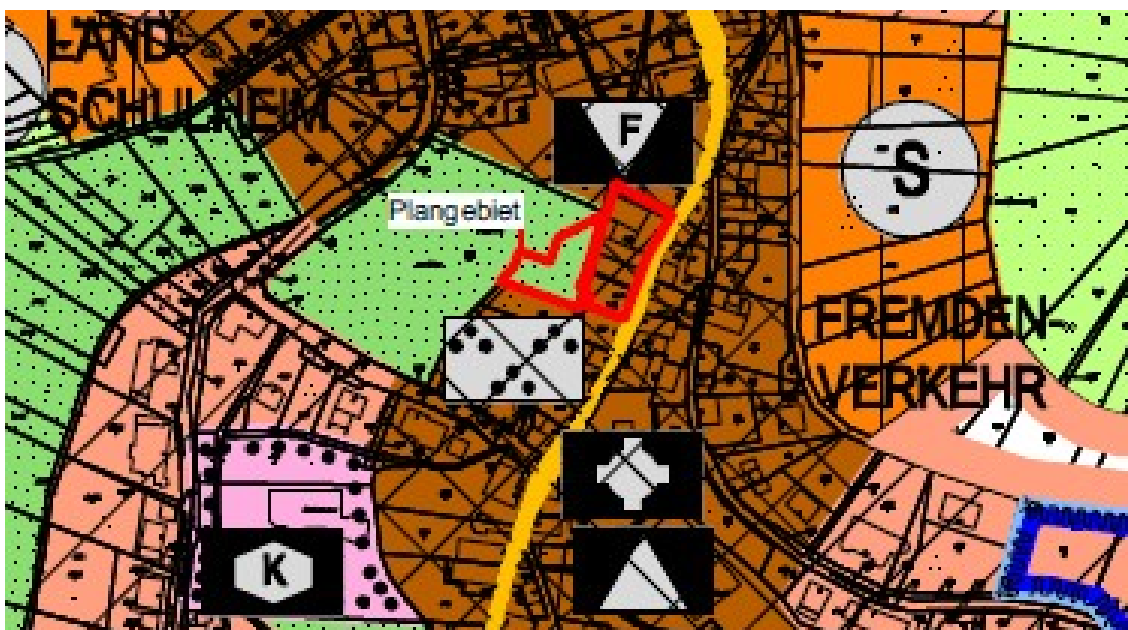


Bild 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich, freier Maßstab

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.

Gemeinde Ramberg

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

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

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

Gemeinde Ramberg

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

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 5 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.

Gemeinde Ramberg

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

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,

Gemeinde Ramberg

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

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 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 m² x 0,8 = 1015,20 m² 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 Umfanges 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 Wandhöhen von ca. 9,34 m für Haus 1 und ca. 10,17 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.

Gemeinde Ramberg

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

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.