

Verbandsgemeine Annweiler

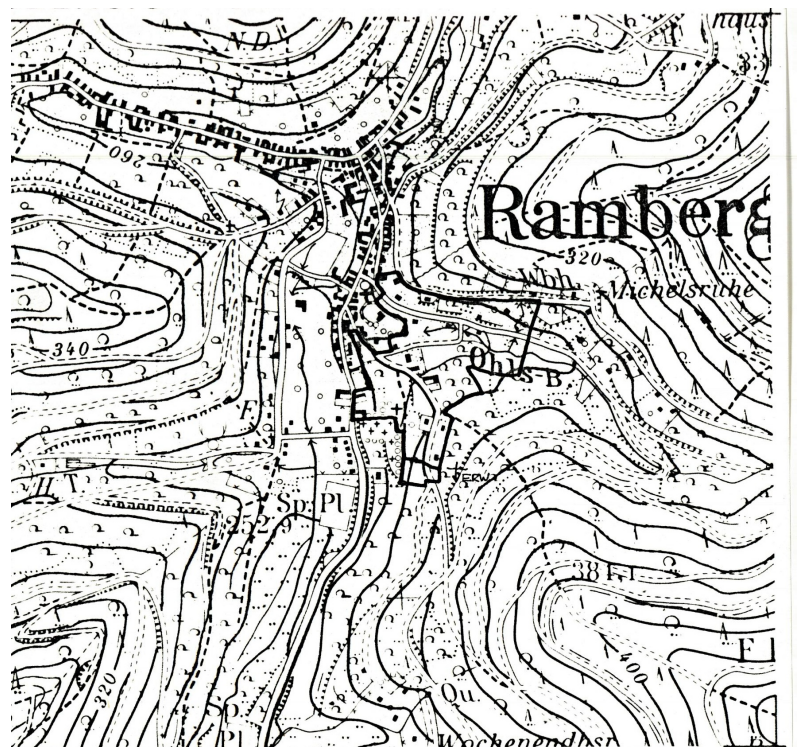
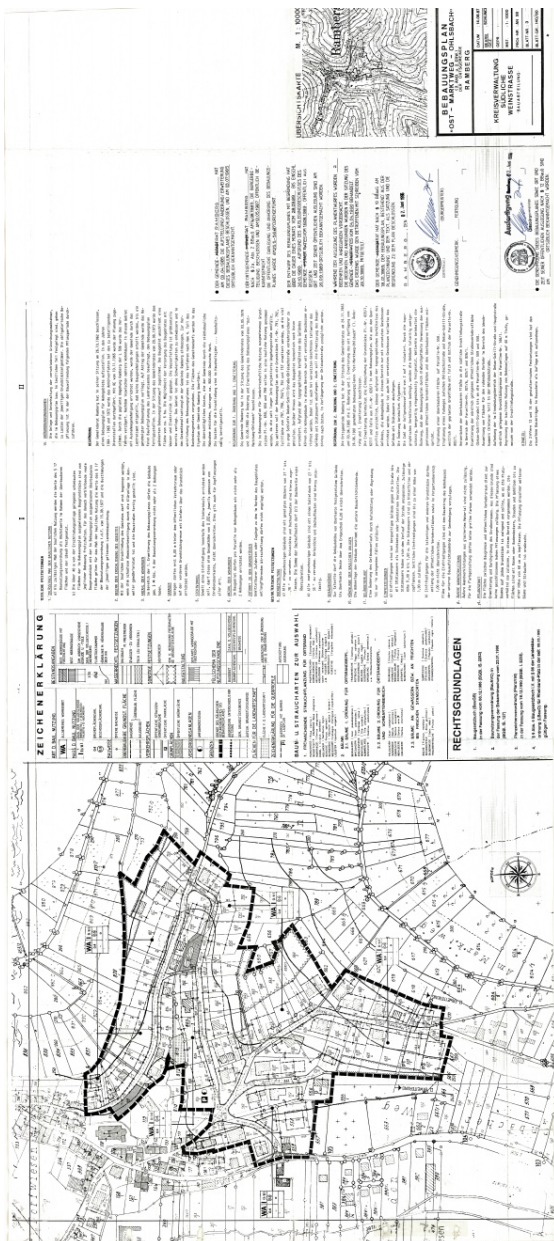


Ortsgemeine Ramberg

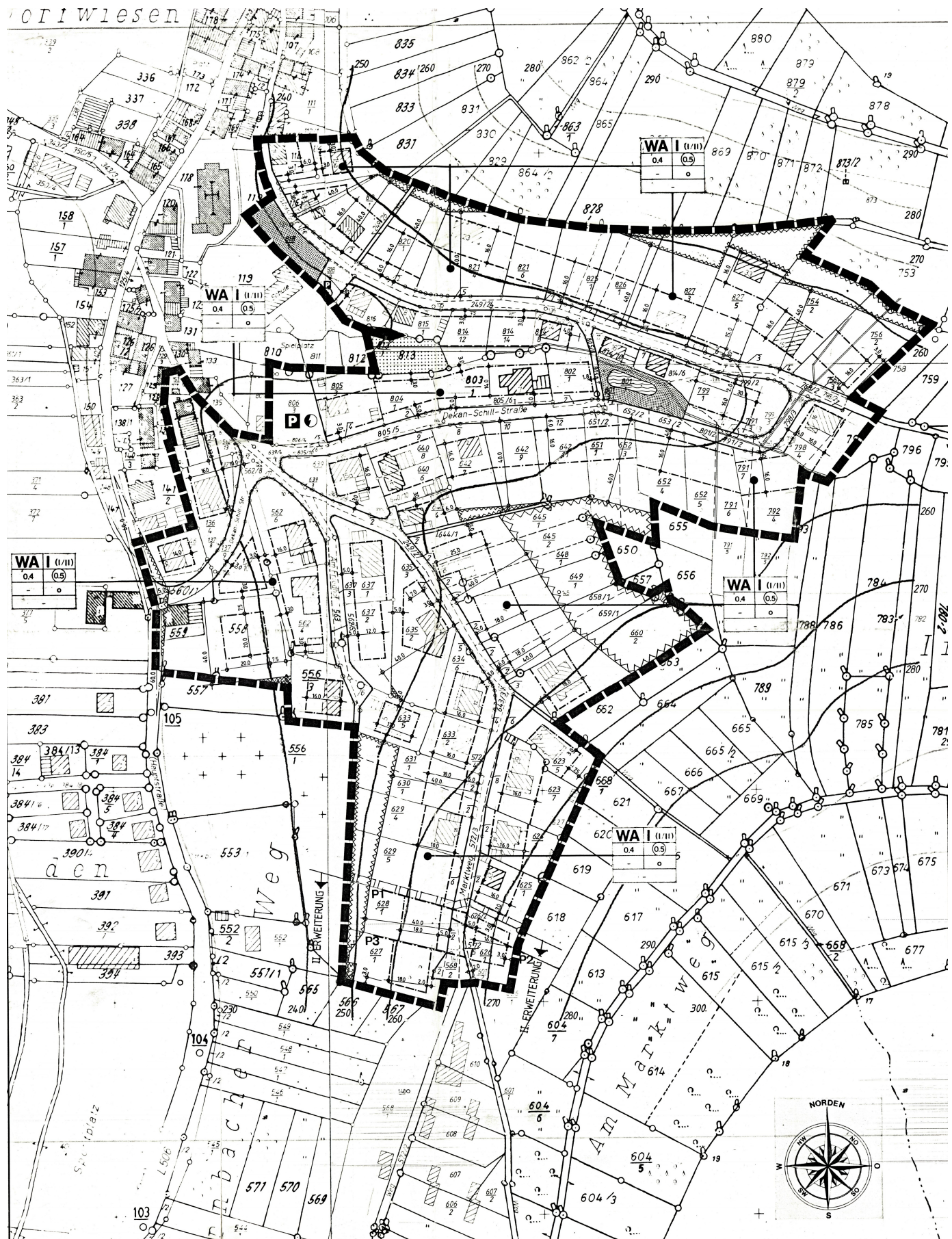


Bebauungsplan

"Ost - Marktweg - Ohlsbach" (2.Änd u. 2. Erw.)



Wiesen



ZEICHENERKLÄRUNG

ART D. BAUL. NUTZUNG

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS D. BAUL. NUTZUNG

I (u/m)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(BERGSEITIG = I - GESCHOSSIG /
TALSEITIG = II - GESCHOSSIG)

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

0,5

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

o

OFFENE BAUWEISE

ÜBERBAUBARE GRUNDST. FLÄCHE

BAUGRENZE

BAUGRENZE

ÜBERBAUB. FLÄCHE

VERKEHRSLÄCHEN

ÖFFENTLICHE STRASSEN-
VERKEHRSLÄCHE

P

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

VERSORGUNGSANLAGEN

⚡

UMFORMERSTATION

GRENZEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNG

GEPL. GRUNDSTÜCKSGRENZE

AUFZUH. GRUNDSTÜCKSGRENZE

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

FLÄCHE F. D. LANDWIRTSCHAFT

BESTANDSANGABEN



BEST. WOHNGEBÄUDE MIT
FIRSTRICHTUNG



BEST. NEBENGEBÄUDE



ZUM ABRUCH VORGESEHENE
GEBÄUDE U. -TEILE

1/25

642

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE /
DACHNEIGUNG

FLURSTÜCKSNUMMER

260

HÖHENLINIE M. HÖHENANGABE
ÜBER NN

WASSERRECHTL. FESTSETZUNGEN



DHLSBACH M. FREISTREIFEN



GEWÄSSER - ZU VERROHREN



TEICH (ZU ERHALTEN)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



SICHTDREIECK



VON D. BEBAUUNG FREIZUHALTEN-
DE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGESTALTUNG



GEPLANTE WOHNGEBÄUDE MIT
FIRSTRICHTUNG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET

ZAHL D. VOLLGESCHOSSE

GRUNDFLÄCHENZAHL

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

ABGRENZUNG DER II.ÄNDERUNG
UND II. ERWEITERUNG

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE QUERPROFILE

Pi

QUERPROFIL MIT NUMMER
IM LAGEPLAN



AUFSCÜTTUNG



ABGRABUNG

BAUM- U. STRAUCHARTEN ZUR AUSWAHL

1. FREIWACHSENDE STRAUCHPFLANZUNG FÜR ORTSRAND

HUNDSROSE (Rosa canina)
SCHOTTISCHE ZAUNROSE (Rosa rubiginosa)
HARTRIEGEL (Cornus sanguinea)
HASEL (Corylus avellana)
HOLUNDER (Sambucus nigra)
SCHLEHE (Prunus spinosa)
SCHNEEBALL (Viburnum opulus / lantana)
WEISSDORN (Crataegus monogyna / oxyacantha)
LIGUSTER (Ligustrum vulgaris)

PFAFFENHÜTCHEN (Euonymus europaeus)
KORNELEKIRSCH (Cornus mas)
HECKENKIRSCH (Cornus xylosteum)
KREUZDORN (Rhamnus catharticus)
sowie vereinzelt Blütensträucher
z.B. FLIEDER (Syringa vulgaris)
SPIERSTRAUCH (Spiraea arguta)
FORSYTHIE (Forsythia intermedia)
u. a.

2. BÄUME

2.1. BÄUME 1. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPL.

BERGAHORN (Acer pseudoplatanus)
SPITZAHORN (Acer platanoides)
EDELKASTANIE (Castanea sativa)
WINTERLINDE (Tilia cordata)
SOMMERLINDE (Tilia platyphyllos)
STIELEICHE (Quercus pedunculata)

TRAUBENEICHE (Quercus petraea)
ROTBUCHE (Fagus sylvatica)
VOGELKIRSCH (Prunus avium)
WALNUS (Juglans regia)
SÜSSKIRSCH (Prunus)
SPIERLING (Sorbus domestica)
u. a. Obstbaumhochstämme

2.2. BÄUME 2. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPL. UND VORGARTENBEREICH

FELDAHORN (Acer campestre)
SANDBIRKE (Betula verrucosa)
EBERESCHE (Sorbus aucuparia)
MEHLBEERE (Sorbus aria)
OXELBEERE (Sorbus intermedia)

BAUMHASEL (Corylus colurna)
HAIBUCHE (Carpinus betulus)
MANDELBAUM (Prunus amygdalus)
ZIERKIRSCH (Prunus)
ZIERAPFEL (Malus)
SILBERAHORN (Acer sacharinum)

2.3. BÄUME AN GEWÄSSERN BZW. AN FEUCHTEN BIS FRISCHEN STANDORTEN

ESCHE (Fraxinus excelsior)
SCHWARZERLE (Alnus glutinosa)
SILBERWEIDE (Salix alba)
TRAUBENKIRSCH (Prunus padus)

SUMPFEICHE (Quercus palustris)
STIELEICHE (Quercus pedunculata)
GRAUPAPPEL (Populus canescens)
PYRAMIDENPAPPEL (Populus nigra italica)

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 08.03.1995
gültigen Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ZULÄSSIGES MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- a) Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 Baunutzungsverordnung als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.
- b) Die über 40 m von der Erschließungsanlage gelegenen unbebauten Flächen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrundstücke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Für das danach verbleibende reale Baugrundstück mit der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Fläche gelten für das Maß der baulichen Nutzung die Werte des § 17 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977 und die Bestimmungen der jeweiligen geltenden Landesbauordnung.

2. BEGINN DER ERSCHLIEßUNG DES GEBIETES

Mit der baulichen Erschließung des Gebietes darf erst begonnen werden, wenn die schadlose Abwasserbeseitigung durch die Kläranlage in Annweiler gewährleistet ist und die Baustraßen fertig gestellt sind.

3. ANZAHL DER WOHNUNGEN

Im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes dürfen die Gebäude gem. § 4 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

4. GARAGEN

Garagen dürfen erst 6,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum oder auf der vorderen Grundstücksgrenze mit Einfahrt über das Grundstück errichtet werden.

5. SICHTWINKEL

Soweit eine Einfriedigung innerhalb des Sichtwinkels errichtet werden soll, darf diese eine Gesamthöhe von 0,80 m, jeweils gemessen von Straßenoberkante, nicht überschreiten. Dies gilt auch für Anpflanzungen aller Art.

6. ANZAHL DER WOHNUNGEN

Im Baugebiet dürfen pro Parzelle nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

7. ZUFAHRT ZU DEN GRUNDSTÜCKEN

Unmittelbarer Zufahrten oder Zugänge zu dem im Norden des Baugebietes entlangführenden Wirtschaftsweg dürfen nicht angelegt werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

8. DACHGESTALTUNG

- a) Alle eingeschossigen Gebäude sind mit geneigten Dächern von 27 ° bis 38 ° zu versehen. Kniestöcke und Dachaufbauten sind hierzu zugelassen. Die Summe der Dachaufbauten darf 2/3 der Dachbreite nicht überschreiten.
- b) Alle zweigeschossigen Gebäude sind mit einem Satteldach von 27 ° bis 33 ° zu versehen. Kniestöcke und Dachaufbauten sind hierzu unzulässig.

9. GEBÄUDEHÖHEN

Zur Talseite darf die Gebäudehöhe von Oberkante festgesetztem Gelände bis Oberkante Decke über dem Erdgeschoß 6,00 m nicht überschreiten.

10. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt die untere Bauaufsichtsbehörde.

11. GELÄNDEVERLAUF

Eine Änderung des Geländeverlaufs durch Aufschüttung oder Abgrabung ist nur in zwingenden Fällen zulässig.

12. EINFRIEDIGUNGEN

- a) Einfriedigungen sind bei bergseitigem Gelände gegen die Straße hin mit Stützmauern als Sichtbeton oder Sandsteinen herzustellen. Die Stützmauern haben sich dem Verlauf der Straße anzupassen. Zulässige Höhe 1,00 m bis 1,50 m. Die Stützmauern sind zu hinterfüllen und abzapflanzen. Seitliche Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

- b) Einfriedigungen für die talseitigen und anderen Grundstücke dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgartenbereich 1,00 m nicht überschreiten.

Pläne für die Einfriedigungen sind mit dem Bauantrag des Wohnhauses der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

13. ÄUßERE WANDVERKLEIDUNG

Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig. Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

14. PFLANZGEBOT

Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zulässig. Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zwingend und sollte, wo es die Platzverhältnisse zulassen, in diesem Bereich vorgenommen werden. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und Gehölzen bis zu einer Höhe von 60 cm zu bepflanzen. Die Pflanzung einzelner weiterer Bäume und Sträucher ist erwünscht.

15. GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN

Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

BEGRÜNDUNG

Der Gemeinderat Ramberg hat in seiner Sitzung am 26.10.1962 beschlossen, einen Bebauungsplan für Wohngebiete aufzustellen. In den Jahren 1964 - 1965 und 1972 wurde das Anhörungsverfahren bei den zu beteiligenden Dienststellen durchgeführt. Mit RE vom 10.11.1965 wurde der Planung zugestimmt. Durch die geplante Umgehung Ramberg der L 506 wurde das Verfahren verzögert. Nachdem inzwischen mehrere Wohnhäuser in diesem Gebiet mit Ausnahmegenehmigung errichtet wurden, wurde der Gemeinde durch das Landratsamt mitgeteilt, daß keine Baugenehmigungen erteilt werden, bis ein genehmigter Bebauungsplan vorliegt. Auf Antrag der Gemeinde wurde das Referat Bauleitplanung des Landratsamtes beauftragt, den Bebauungsplan fertigzustellen. In der Sitzung des Gemeinderates vom 28.08.1973 wurde dem geänderten Bebauungsplanentwurf zugestimmt. Das Baugebiet umschließt eine Fläche von ca. 5 ha. Die Möglichkeit der Versorgung des Baugebietes mit Wasser und Elektrizität ist gegeben. Die Wasserleitung ist größtenteils bereits verlegt. Das Gebiet ist ohne Schwierigkeiten zu entwässern und in dem Gesamtkanalisationsplan der Gemeinde Ramberg einbezogen. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist das Verfahren nach dem 4. Teil des Bundesbaugesetzes vorgesehen. Die Flächen des Gemeinbedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde Ramberg überführt.

Die überschläglichen Kosten, die der Gemeinde durch die städtebauliche Maßnahme entstehen, betragen ca. 800.000 Deutsche Mark.

Die Kosten für die Erschließung sind im Haushaltsjahr haushaltsmäßig bereitgestellt.

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG

Die Gemeinde Ramberg hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 03.05.1979 und 10.06.1980 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ost-Marktweg-Ohlsbach" beschlossen.

Die im Bebauungsplan für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesenen Grundstücke Pl.-Nr. 658, 654 und 799 sollen in eine bauliche Nutzung genommen werden, da die seit langer Zeit projektierte Umgehungsstraße entfällt. Des weiteren soll der Bebauungsplan um die Grundstücke Pl.-Nr. 791, 792, Teilfläche von 797, 798, 754/1, 756 und 757 erweitert werden, um die viel zu enge Schleife Dekan-Schill-Straße-Ohlsbachstraße verkehrssicherer zu gestalten. Darüber hinaus wird das Baugebiet harmonisch nach Osten arrondiert. Aufgrund der topographischen Verhältnisse des Geländes können die Wohngebäude in diesem Bereich nur mit versetzten Geschossen errichtet werden. Dabei ist auch bei versetzten Geschossen teilweise das Gelände mit Stützmauern abzufangen. Auch soll die Erweiterung des Baugebietes nach Osten, in Verlängerung der Ohlsbachstraße ermöglicht werden.

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG UND 2. ERWEITERUNG

Die Ortsgemeinde Ramberg hat in der Sitzung des Gemeinderates am 24.11.1983 und 03.04.1985 die 2. Änderung und 2. Erweiterung des mit Verfügung vom 24.06.1981 genehmigten Bebauungsplanes "Ost-Marktweg-Ohlsbach" (1. Änderung und 1. Erweiterung) beschlossen.

Die Erweiterung beinhaltet die Einbeziehung der Grundstücke Pl.-Nr. 628/1, 627/1 und Teile aus Pl.-Nr. 626/1 in den Bebauungsplan. Wie aus den Querprofilen ersichtlich, können aufgrund der topographischen Verhältnisse des Geländes, die Wohngebäude in diesem Bereich nur mit versetzten Geschossen errichtet werden. Dabei ist auch bei versetzten Geschossen teilweise das Gelände mit Stützmauern abzufangen.

Die Änderung beinhaltet folgendes:

Die Zahl der Vollgeschosse wird von 2 auf 1 reduziert. Durch die topographischen Verhältnisse bedingt, werden die Gebäude talseitig zweigeschossig, bergseitig eingeschossig festgesetzt. Weiterhin beinhaltet die Änderung, daß der Bebauungsplan durch die durchgeführte Vermessung den ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Flächen entspricht.

Einplanung einer überbaubaren Fläche auf Parzelle-Nr. 558.

Einplanung eines Fußweges zwischen Ohlsbachsstraße und Dekan-Schill-Straße, westlich der geplanten Grünfläche mit Teich und östlich der Parzelle-Nr. 802/1.

Heranrücken der überbaubaren Fläche an die südliche Erschließungsstraße im Bereich der Parzellen-Nr. 821/6, 825/1 und 826/1.

Erweiterung der nördlich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Dekan-Schill-Straße) bis an die Parzellen-Nr. 559 und 558.

Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich des Wendehammers (hinterer Teil) in der Ohlsbachstraße.

Aufhebung der im Einmündungsbereich der Dekan-Schill-Straße und Hauptstraße nördlich gelegenen Grundstücksgrenze zu Parzellen-Nr. 146/1.

Begrenzung der baulichen Nutzung von Nebenanlagen auf 40 m Tiefe, gemessen von der Erschließungsstraße.

HINWEIS:

Die Ziffern 13 und 14 der gestalterischen Festsetzungen sind bei den einzelnen Bauanträgen im Bauschein als Auflage mit aufzunehmen.

- DER GEMEINDE-~~/STADT~~ RAT RAMBERG HAT AM 03.04.1985 DIE AUFSTELLUNG/ÄNDERUNG/ERWEITERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN, UND AM 03.07.1985 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

- DER ORTSGEMEINDE-~~/STADT~~ RAT RAMBERG HAT NACH § 2a, Abs. 2 BBauG AM 14.08.1985 DIE BÜRGERBE-
TEILIGUNG BESCHLOSSEN UND AM 13.05.1987 ÖFFENTLICH BE-
KANNTGEMACHT.
DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES WURDE AM 25.5.-5.6.87 DURCHFÜHRT.

- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 28.09.89 BIS EINSCHL. 30.10.1989, AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDE-~~/STADT~~ RATES VOM 16.08.1989, ÖFFENTLICH AUS-
GELEGEN.
ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 20.09.1989 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

- WÄHREND DER AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES WURDEN 2 BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT.
DIE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDE-~~/STADT~~ RATES VOM 04.04.1990 BEHANDELT.
DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM 23.10.1995 MITGETEILT.

- DER GEMEINDE-~~/STADT~~ RAT HAT NACH § 10 BBauG AM 18.01.1995 DEM BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

R A M B E R G , DEN 07. Juni 1996



(DIENSTSIEGEL)

[Handwritten signature]

(BÜRGERMEISTER)

- GENEHMIGUNGSVERMERK: _____ FERTIGUNG



Ausfertigung Ramberg 07. Juni 1996

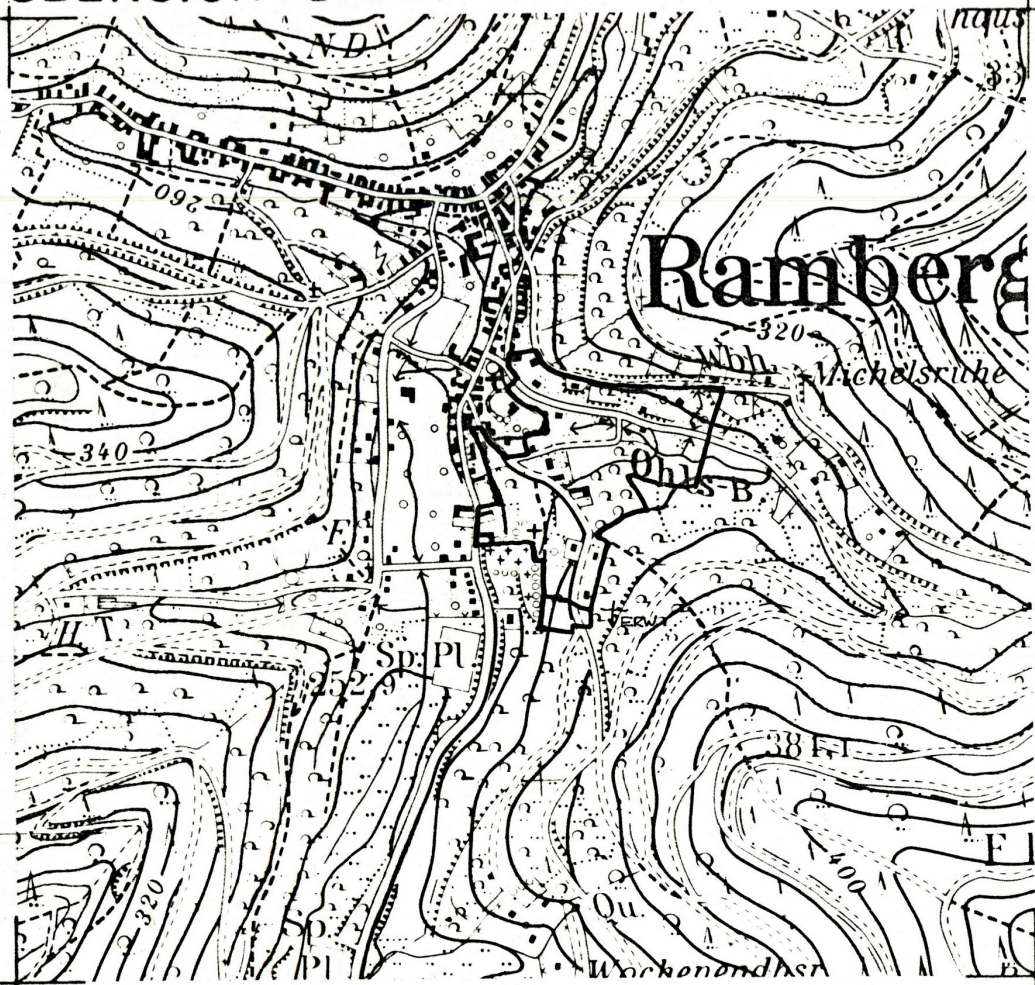
[Handwritten signature]

Ortsbürgermeister

- DIE GENEHMIGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG NACH § 12 BBauG SIND AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 10000



BEBAUUNGSPLAN
»OST - MARKTWEG - OHLSBACH«
(2. ÄND. u. 2. ERW.)
DER ORTSGEMEINDE
RAMBERG

KREISVERWALTUNG
SÜDLICHE
WEINSTRASSE
-BAUABTEILUNG-

DATUM : 14.08.87

BEARB. : SCHLINCK
GEZ.

GEPR. :

MST. : 1 : 1000

PROJ.-NR. : AN 58

BLATT-NR. : 3

BLATT-GR. : 140/60