## Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan „Neue Mitte Ramberg, 1. Änderung" liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. I 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (**PlanzV90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. 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 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBI. S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03/07/2023 (BGBI. S. 2023/Nr. 176)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBI. I 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 I Nr. 225)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBI. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 I Nr.151
- Landesbauordnung (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBI. Nr 22, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBI. S. 403)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung vom 16.10.2015 (GVBI. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBI. S. 287)
- Landeswassergesetz (**LWG**) in der Fassung vom 30.07.2015 (GVBI. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08/04/2022 (GVBI. S. 118)
- Landesbodenschutzgesetz (**LBodSchG**) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBI. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBI. S. 287)
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch §84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBI. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBI. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBI. S. 543)
- Gemeindeordnung (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994, (GVBI. 1994 S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBI. S. 133)

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund §1 Abs.3 und §10 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBI. 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 Bezugpunktes (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 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(1)2a BauGB von der Festsetzung der Abstandsflächentiefe entlang der Baulinie an der östlichen Grundstücksgrenze 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 (GVBI. S. 543), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 17.12.2020 (GVBI. 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.
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. 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 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 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 |
| 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 | Spieraea |
| 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
Genaue 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 Kreislaufwirtschaftsgesetztes (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 <http://www.mueef.rlp.de> hingewiesen.

**3.2 Archäologische Denkmalpflege**

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetztes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI.,1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBI.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 Schadhaftigkeit 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 unbebauten 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.deiservlet/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**

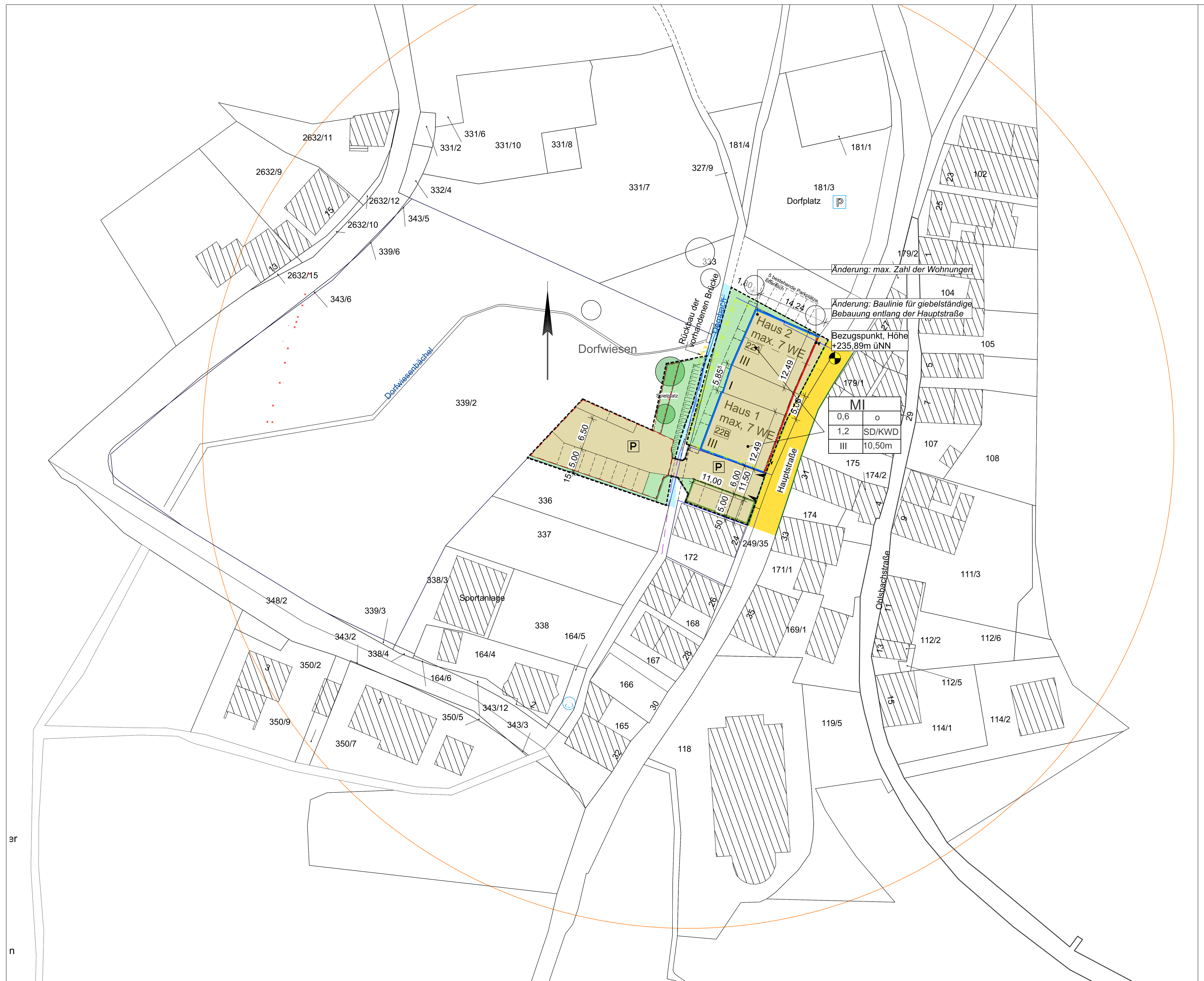
Hinsichtlich des möglichen Baus und Betrieb geothermischer Erdwärmesonderanlagen verweise ich auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html).
Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit.
Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.

**3.4.8 Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.
Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
Bei Anpfianzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.
Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden zu treffen.

---

-Ende der textlichen Festsetzungen-




## Verfahrensvermerke

| | |
|---|---|
| Änderungungsbeschluss des Gemeinderates (§2 Abs.1 BauGB) | am |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§2 Abs. 1 S. 2 BauGB) | am |
| Billigung des Planentwurfes durch den Gemeinderat | am |
| Auslegungsbeschluss (§3 Abs. 2 BauGB) | am |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage (§3 Abs. 2 S. 2 BauGB) | am |
| Offenlage, Entgegennahme von Anregungen | vom bis |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB) | bis |
| Beschlussmäßige Prüfung der Anregungen - Abwägung - (§1 Abs. 6 BauGB) | am |
| Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB) | am |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§10 Abs. 3 BauGB) | am ________ |
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes | am ________ |

### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom __18.10.2024__ mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ramberg, den _________

Marina Fess
(Ortsbürgermeisterin)

### Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom __________ tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom __18.10.2024__ in Kraft.

Ramberg, den __________

Marina Fess
(Ortsbürgermeisterin)

| Index | Datum | Änderungen |
|---|---|---|
| A | 20.09.2023 | Änderung nach Stellungnahmen der Fachbehörden |
| B | 14.11.2023 | Anpassung Rechtsgrundlagen, Ergänzung Verfahrensvermerke nach Satzungsbeschluss |
| C | 18.10.2024 | 1. Änderung |

## 4 Planzeichenlegende

Nutzungsschablone

| Art der Nutzung | |
|---|---|
| GRZ Grundflächenzahl | Bauweise |
| GFZ Geschossflächenzahl | Dachform |
| Zahl der Vollgeschosse | WH maximale Wandhöhe |

1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB
- MI Mischgebiet gem §6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,60 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 1,20 Geschossflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Bezugshöhe zur Ermittlung der maximalen Wandhöhe
- 10,50 Wandhöhe traufseitig als Höchstmaß (WH) in Metern
- III Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- o offene Bauweise
- Baugrenze Wohngebäude
- Baulinie
- Baugrenze Garagen/Carports oberirdisch

4. Verkehrsflächen §9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich

5. Grünflächen §9 (1) Nr. 15 BauGB
- private Grünflächen
- Pflanzgebot Einzelbaum
- Fläche mit Pflanzgebot

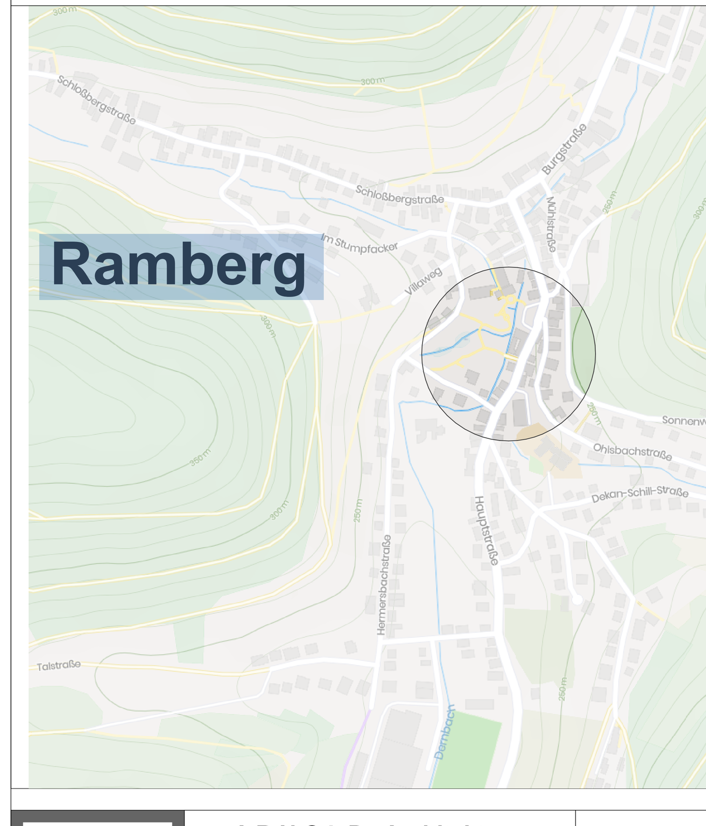
7. sonstige Zeichen
- Spielplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorhandene Bebauung
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

8. Örtliche Bauvorschriften
- FD Flachdach
- SD/KWD Satteldach/Krüppelwalmdach

# Gemeinde RAMBERG
## Bebauungsplan
## "Neue Mitte Ramberg, 1. Änderung"
**nach § 13a BauGB**

M: 1:500

Stand: 18. Oktober 2024





ARNOLD Architekten
PLANUNG UND BAULEITUNG
GLACISSTRASSE 1
76829 LANDAU IN DER PFALZ
TEL:06341 / 4242 FAX 88737
info@architekten-arnold.de