Gemeinde Ramberg

Bebauungsplan

„Neue Mitte Ramberg, 1. Änderung“

nach § 13a BauGB

18.10.2024

Begründung

ARNOLD Architekten

Glacisstraße 1

76829 Landau in der Pfalz

Tel.: 06341 / 4242 Fax: 06341 / 88737

Info@architekten-arnold.de

Inhaltsverzeichnis Seite

Inhaltsverzeichnis……**2**

Abbildungsverzeichnis……**5**

Vorbemerkungen……**6**

1 Anlass der Planung ……**8**

2 Bebauungsplanverfahren ……..**8**

3 Lage und Größe des Plangebiets ……**9**

4 Übergeordnete Planungen ……...**9**

4.1 Landesplanung und Regionalplanung ……..**9**

4.2 Flächennutzungsplan von AG Annweiler (FNP) …… …….. ...**10**

5 Bestand …… …..……..**10**

6 Städtebauliches Konzept ……..**14**

6.1 Bebauungskonzept ……..….**15**

6.2 Verkehrliche Erschließung ……....**15**

6.3 Ver- und Entsorgung ……**15**

7 Schutzvorschriften und Restriktionen ……..**15**

7.1 Schutzgebiete ……**15**

7.2 Gesetzlich geschützte Biotope ……...**16**

7.3 Denkmalschutz ……..…**16**

7.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz ……**16**

7.5 Wald ……**16**

7.6 Altlasten ……..**16**

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen……**16**

8.1 Schutzgut Fläche ……..…**17**

8.2 Schutzgut Boden ……..……**18**

8.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen ……..…**18**

8.4 Schutzgut Wasser ……**19**

8.5 Schutzgut Luft und Klima ……**20**

8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ……**20**

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ……**20**

8.8 Schutzgut Mensch …… ……**21**

8.9 Eingriffsregelung …… ……**21**

8.10 Artenschutzrechtliche Vorschriften ……**21**

8.11 Fazit ……**22**

9 Planungsrechtliche Festsetzungen ……**22**

9.1 Art der baulichen Nutzung ……**22**

9.2 Maß der baulichen Nutzung ……**22**

9.3 Nebenanlagen ……**23**

9.4 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze ……**23**

9.5 Bauweise ……**23**

9.6 Überbaubare Grundstücksflächen ……**23**

9.7 Zahl der Wohnungen ……**23**

9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft……**24**

9.8.1 Baufeldräumung/ Rodungsarbeiten……**24**

9.8.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ……**24**

9.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ……**24**

9.10 Pflanzgebote ……**24**

9.11 Pflanzbindungen ……**25**

10 Örtliche Bauvorschriften……**25**

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ……**25**

10.2 Einfriedungen ……**25**

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen ……**26**

10.4 Zahl der Stellplätze ……**26**

11 Begründung zur 1. Änderung……**27**

Zu 1 Anlass der Planung……**27**

Zu 8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild……**27**

Zu 9.1 Art der baulichen Nutzung……**28**

Zu 9.7 Zahl der Wohnungen……**29**

Abbildungsverzeichnis Seite

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab……..…..…**9**

Bild 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, freier Maßstab……..…**10**

Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich und Flurstücken, freier Maßstab……..…..…**11**

Bild 4: Blick in die Hauptstraße von Norden nach Süden…… ….…..**12**

Bild 5: Blick von der Hauptstraße auf das Flurstück173 und Dorfwiesen……..…..**12**

Bild 6: Blick von Süden auf den Südgiebel, Flurstück 178……...……**13**

Bild 7: Blick von der Dorfwiese auf die Westfassade, Flurstück 178 und Flurstück 173…….**13**

Bild 8: Blick vom nördlichen Parkplatz auf die Nordfassade, Flurstück 178……..…..**14**

Bild 9: Städtebauliche Konzeption, freier Maßstab……..…**14**

..

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 (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 vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI.2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 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. Teil 1 Nr. 22 S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBI. 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.2023 I Nr. 176)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBI. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBI I Nr. 225)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBI. I S.2350) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBL. I Nr. 151)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (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. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz 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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBI. 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 Geschoßwohnungsbauten 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.

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

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

3 Lage und Größe der Plangebiete

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

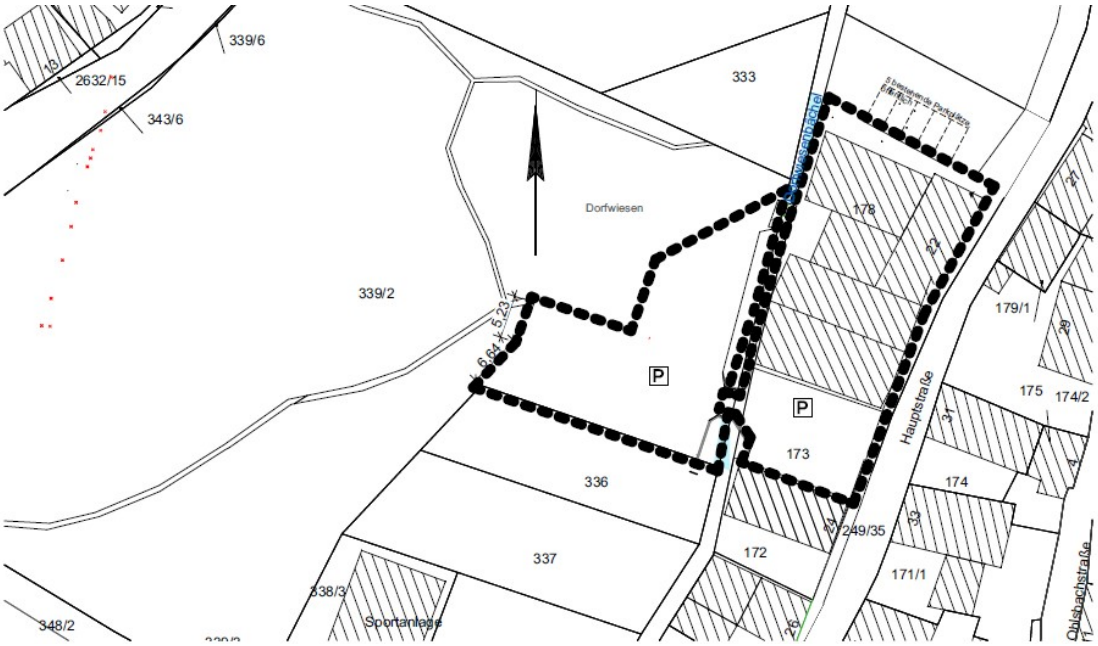


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanung und Regionalplanung

Das Vorhaben steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan von VG Annweiler (FNP)

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

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

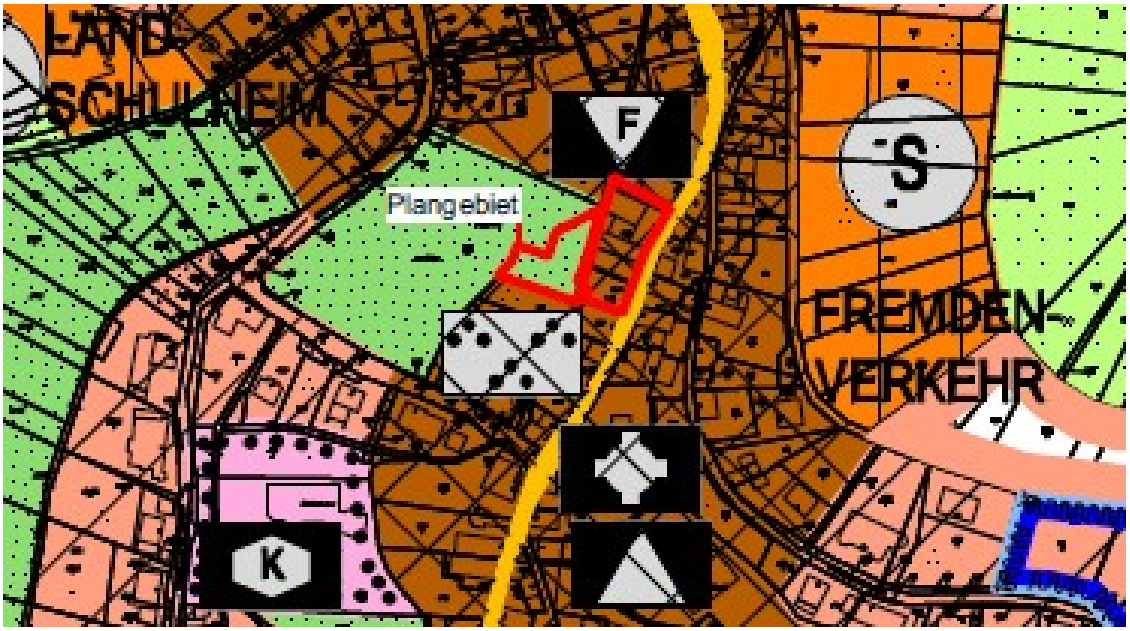


Bild 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich, freier Maßstab

5 Bestand

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

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

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



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

6 Städtebauliches Konzept



Bild 9: Städtebauliche Konzeption, freier Maßstab

6.1 Bebauungskonzept

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Östlichen Bereich an der Hauptstraße und ist im Osten und Süden von Bebauung umgeben. Im Norden befindet sich ein Platz (Parkplatz mit Bushaltestelle der Linien 521 + 522) Dahinter wieder Bebauung. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit max. jeweils 7 Wohneinheiten pro Haus. Es soll überall ein Abstand zum westlich angrenzenden Dernbach gewahrt bleiben. Der Abstand zum Dernbach beträgt ca. 3,65 – 5,80 m, im Mittel 4,72[5] m, in seinem Verlauf in Nord-Südrichtung zur Bebauung. Zudem werden alle Bestandsgehölze außerhalb der versiegelten Flächen erhalten bleiben. Im Zuge der Neubebauung soll eine renaturierte Böschung auf der Bebauungsseite entstehen. Die westliche Seite des Dernbachs auf Höhe der Neubebauung bleibt unbebaut. Die Fläche wird als unversiegelte Grünfläche angelegt

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die östlich verlaufende Hauptstraße erschlossen.

6.3 Ver- und Entsorgung

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

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

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

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

7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

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

7.3 Denkmalschutz

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

7.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz

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

7.5 Wald

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

7.6 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

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

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

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

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

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

8.1 Schutzgut Fläche

Nutzung	Bestand	Planung
Bebauung	545,46 m²	491,77 m²
Zufahrten und Parken teilversiegelt	184,34 m²	492,97 m²
Gehweganschluss versiegelt	73,13 m²	23,44 m²
Unversiegelt (Gartenfläche)	0,00 m²	260,82 m²
Gesamtfläche	802,93 m²	1269,00 m²

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

9.3 Nebenanlagen

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

9.4 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

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

9.5 Bauweise

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

9.6 Überbaubare Grundstücksflächen

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

9.7 Zahl der Wohnungen

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

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

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

9.8.1 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

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

9.8.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

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

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

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

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

9.10 Pflanzgebote

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

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

9.11 Pflanzbindungen

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

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassadengestaltung

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

Dächer, Dachneigungen und Dachfarbe

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

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

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

Dachaufbauten

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

10.2 Einfriedungen

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

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

10.4 Zahl der Stellplätze

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

Begründung 1. Änderung

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

Die Änderung beinhaltet folgendes:

Zu 1 Anlass der Planung

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

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

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

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

Zu 8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Baugrenze im Osten des Plangebietes wird zur Baulinie.

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

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

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

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

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

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

Das Schutzgut Ortsbild wurde somit berücksichtigt und planerisch umgesetzt.

Zu 9.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zu 9.7 Zahl der Wohnungen

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

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