

Ergänzungssatzung

„Ripperterhof“

zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich der Ortsgemeinde Ramsen

Gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 06.02.2001 (GVBl. S. 29) in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, § 9 Abs. 1, Abs. 1a sowie § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bereinigt 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I. S. 2376, 2398) sowie des § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) wird gemäß Beschluss des Gemeinderates Ramsen vom 16.12.2002 für die Ortsgemeinde Ramsen die Ergänzungssatzung „Ripperterhof“ erlassen. Weiterhin beschloss der Gemeinderat für die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen bauordnungsrechtlichen Regelungen den Erlass einer Gestaltungssatzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der Landesbauordnung (LBauO).

Die Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil der Ergänzungssatzung und der Satzung in Form einer Anlage beigefügt.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

In der Ortsgemeinde Ramsen werden folgende Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen:

- Gemarkung Ramsen, Flurstück-Nr. 1951 (teilweise)
- Gemarkung Ramsen, Flurstück-Nr. 1952 (teilweise)
- Gemarkung Ramsen, Wegeparzelle Flurstück-Nr. 1953 (teilweise).

Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem beigefügten Plan (Maßstab 1 : 1000) umrandet.

§ 2

Bestandteile

Bestandteile dieser Satzung sind:

- a. die Planurkunde
- b. die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- c. die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 6 LBauO
- d. die landespflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB
- e. die Begründung zu den vorgenannten Festsetzungen

§ 3
Ausfertigung und Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung, bestehend aus:
Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen
Festsetzungen und Satzung stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des
Gemeinderates überein.

Das für die Ergänzungssatzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde ein-
gehalten.

Die Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

19. Dez. 2002

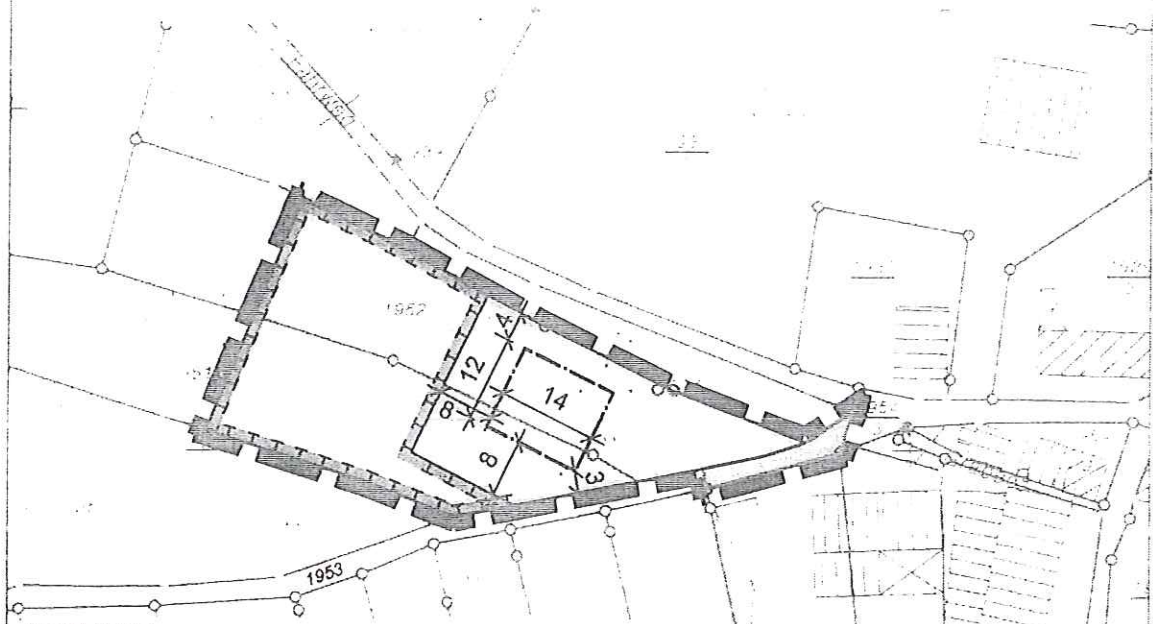
Ramsen, den

(Frambach)
Ortsbürgermeister



GEMEINDE RAMSEN

ERGÄNZUNGSSATZUNG "RIPPERTERHOF"



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB)

GF Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs 2 BauNVO)

Thmax Traufhöhe als Höchstmaß (hier 4,60m)

BAUWEISE ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs 1 Nr 2, 5 BauGB)

c offene Bauweise (§ 22 Abs 2 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs 1 und 3 BauNVO)

max. 2 WE maximale 2 Wohnungen zulässig

VERKEHRSEBLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 11 BauGB)

□ Öffentliche Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs 1 Nr 20 BauGB)

■ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

SONSTIGES

■ Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs 7 BauGB)

30-50° Dachneigung (§ 66 Abs 1 Nr 11 BauO)

gD geneigtes Dach

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	maximale Traufhöhe
Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachform
maximale Wohneinheiten	

MI	Thmax= 4,60 m
GR sichere Textliche Festsetzungen	—
o c E	gD 30-50°
max. 2 WE	

Jakobsde



STADTPLANUNG * LANDSCHAFTSPLANUNG

DPL. ING. RICHARD BACHTLER
DPL. ING. FRANK BOHME BVL
DPL. ING. HEINER JACOB BVL
SOLING KETTERING STADTPLANER

PLANOBTINENSE 1
77000 BADENWEILTER
TELEFON (0631) 26150-4
TELEFAX (0631) 26150-4
BANK: BADENWEILTER



Ergänzungssatzung

„Ripperterhof“

zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich der Ortsgemeinde Ramsen

Textliche Festsetzungen

Im Bereich des § 1 wird ergänzend zur Planzeichnung gemäß § 9 BauGB i.V. mit § 88 LBauO folgendes textlich festgesetzt:

1. Das Gebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen und Ausnahmen nicht Bestandteil des Mischgebietes werden und somit nicht zulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.
2. Die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen ist gleich dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Zusätzlich sind auf den Baugrundstücken Stellplätze und Garagen, sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, max. jedoch bis zur Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Garagen und Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nur bis zur Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. Die maximal zulässige Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem unteren Bezugspunkt (an das Gebäude angrenzendes, natürliches Gelände). Die Traufhöhe ist in Gebäudemitte zu messen. Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 4,60 m.
4. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
5. Für Verputz, Verkleidung oder Anstrich der Fassaden sind grelle oder reflektierende Farben und Materialien nicht zulässig.
6. Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50°. Pultdächer sind nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat mit roten bis braunen Ziegeln oder Materialien, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild gleichkommen, zu erfolgen. Solaranlagen im Dachbereich sind ebenfalls zulässig. Die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachgestaltung gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen. Flachdächer auf Garagen und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.
7. Im Rahmen der maximal zulässigen Traufhöhe darf die Höhe von Kniestöcken, gemessen an der Außenfassade von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dachhaut, höchstens 1,20 m betragen.
8. Die Breite von Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als 50% der zugehörigen Trauflänge betragen.

9. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Hierzu sind ggf. entsprechende Geländemodellierungen durchzuführen. Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück verbleiben und als Brauchwasser genutzt, versickert oder verdunstet werden.
10. Abgrabungen und Aufschüttungen zum Zwecke der Gebäudeerrichtung oder Terrassierung sind auf ein bautechnisch notwendiges Maß zu reduzieren. Bei der Anlage von Böschungen ist ein Steigungsverhältnis von mindestens 1: 1,5 einzuhalten.
11. Zur Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. großflüchiges Pflaster, Rasengittersteine o.ä.) mit einem Abflussbeiwert nicht über 0,7 zulässig.
12. Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage) zu pflanzen.
13. Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, 20 % hiervon sind mit Gehölzen aus der beigefügten Artenliste (s. Anlage) zu bepflanzen. Die Begrünung und Bepflanzung ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durchzuführen. Pflanzungen nach Festsetzung Nr. 12 können hierauf angerechnet werden.
14. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Länge von zusammen 60 m eine 3-reihige Hecke (Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m) mit Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle einer Einzäunung muss diese in der Art erfolgen, dass die Ausgleichsmaßnahme (Hecke) außerhalb des Zaunes in Richtung der freien Landschaft liegt.
15. Alle Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
16. Um Schäden von dem unmittelbar an das geplante Gelände angrenzenden alten Nussbaum abzuhalten, sind während der Baumaßnahme Baumschutzmaßnahmen entsprechend DIN 18920 durchzuführen.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

- *Durch die geplanten Maßnahmen darf der Kreisstraße K 81 kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.*
- *Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser soweit als möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zuzuführen (Größenempfehlung: 3,5 m³ bis 4 m³ je 100 m² befestigte Fläche, im vorliegenden Fall also ca. 9 – 10 m³).*
- *Die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz über Grenzabstände sind einzuhalten.*

- *Dach- und Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht. Geeignete Arten können den beigefügten Artenlisten entnommen werden.*
- *Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom hinzuweisen, wonach jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden ist, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen ist und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern sind. Satz 1 und 2 entbinden den Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den bauausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.*
- *Dem Bauantrag ist ein Schnitt des bestehenden natürlichen Geländes und, soweit Geländeänderungen vorgesehen sind, auch ein Schnitt des geplanten neuen Geländeverlaufes beizufügen (siehe auch geltende Bauunterlagenverordnung).*
- *Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.*
- *Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.*

Anlage: Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages / Gehölze zur Bepflanzung privater Grünflächen

▪ **Obstbäume**

(Pflanzung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm)

- **Apfelsorten:**

Brettacher
Jakob Lebel
Landsberger Renette
Rheinischer Bohnapfel
Roter Boskopp
sowie lokalspezifische Sorten

- **Birnensorten:**

Alexander Lukas
Gellerts Butterbirne
Frankelbacher Mosrbirne
sowie lokalspezifische Sorten

▪ **Sträucher**

(Pflanzung als Strauch, verpflanzt, Höhe 120 - 150 cm)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

▪ **Bäume**

(Pflanzung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanooides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

▪ **Fassadenbegrünung:**

Süd- und Ostseite:

Gemeine Waldrebe
Wilder Wein

Clematis vitalba
Pharthenocissus quinquefolia

"Engelmannii"

Nord- und Westseite:

Spindelstrauch

Euonymus fortunei "Radicans"

Gemeiner Efeu

Hedera helix

Immergrüne Heckenkirsche Lonicera henryi

▪ **Dachbegrünung:**

Dost

Oreganum vulgare

Mauerpfeffer

Sedum-Arten

Sand-Thymian

Thymus serpyllum

Königskerze

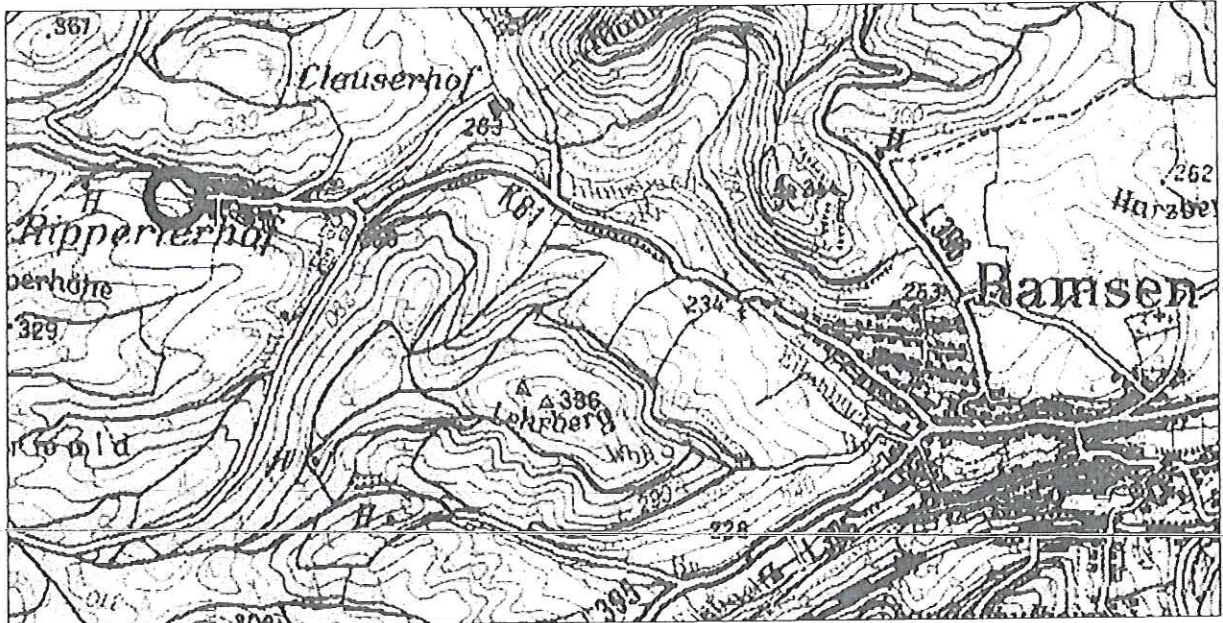
Verbascum-Arten

Sempervivum-Arten

Begründung gem. 34 Abs. 4 Satz 5 und § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsanlass

Auf der Westseite des Ripperterhofes, Gemarkung Ramsen, befinden sich am westlichen Ende der Kreisstraße K 81 zwei unbebaute Grundstücke mit den Plannummern 1952 und 1953, für die eine Voranfrage zur Überbauung mit einem Einzelhaus vorliegt. Das Gebäude soll im östlichen Grundstücksteil errichtet werden.



Übersichtslageplan Ripperterhof

Aus gestalterischer und ortsplanerischer Sicht bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken. Der Bestand im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens ist durch landwirtschaftliche Anwesen mit Wohnhäusern, Stallungen und sonstigen Nebengebäuden geprägt.

Die Grundstücke liegen derzeit außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Ramsen/Ripperterhof. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung zu schaffen, hat der Rat der Gemeinde Ramsen in seiner Sitzung am 16.12.2002 beschlossen, die in der beigefügten Planzeichnung der Satzung festgesetzte Außenbereichsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

2. Bestandssituation im Plangebiet

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Gelände ist leicht geneigt und für eine Bebauung geeignet.

3. Erläuterung der Planung / Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen

Entsprechend der geplanten Bebauung und der Umgebungsnutzung wird das Baugrundstück als "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden hierbei ausgeschlossen, da das Gebiet aufgrund seiner Lage und Verkehrserschließung nicht den Anforderungen an die Standorte solcher Nutzungen gerecht werden kann.

Für das geplante Gebäude wird eine relativ eng begrenzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die Festlegung von Baugrenzen definiert. Lage und Dimensionierung der überbaubaren Fläche entsprechen der vorliegenden Bauplanung.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur bis zur Tiefe der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dadurch soll ein unkontrolliertes "Zuparken" und "Zubauen" des rückwärtigen Grundstücksteils verhindert werden.

Die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen wird dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksgrößen gleichgesetzt. Durch diese relativ eng begrenzte Ausweisung soll die Versiegelung des Plangebietes möglichst gering gehalten und ein der Ortsrandlage angemessener hoher Grün- und Freiflächenanteil auf dem Baugrundstück gesichert werden. Gleichzeitig wird mit diesen Festsetzungen bezweckt, den landespflegerischen Ausgleichsbedarf für die mit der Ergänzungssatzung entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren.

Zur Gewährleistung einer Orts- und landschaftsbildgerechten Höhenentwicklung wird die Traufhöhe auf max. 4,60 m begrenzt.

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan auf maximal 2 begrenzt. Dies geschieht, um die Entstehung eines ortsuntypischen Appartementhauses zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Ripperterhofes führen könnten.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind derzeit nur über einen Wirtschaftsweg erschlossen. Um eine gesicherte Erschließung zu ermöglichen, ist es daher erforderlich, diesen Wirtschaftsweg vom Baugrundstück bis zur Kreisstraße 81 als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen und entsprechend in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die schadlose Schmutzwasserableitung und Behandlung in einer Kläranlage kann durch die jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung sichergestellt werden.

Für die Oberflächenentwässerung gelten die Anforderungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 05.04.1995. Danach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu

lassen. Daher wurde eine Festsetzung in die Satzung aufgenommen, wonach das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen ist.

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der bereits vorhandenen, angrenzenden Bebauung. Die Festsetzung einer Dachgestaltung mit 30 – 50° geneigten Dächern und einer farblich auf die Umgebung abgestimmten Eindeckung entspricht der ortstypischen und angrenzend bereits vorhandenen Formen- und Farbensprache und dem Anliegen, auch mit der Neubebauung ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Ripperterhofes zu gewährleisten.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und eine Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen schaffen einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen. Mit der Auswahl von standortgerechten Laubgehölzen sollen Pflanzungen entstehen, die ökologische Funktionen erfüllen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten.

4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit einer Fläche von 168 m² auf das geringstmögliche Maß gesetzt. Zusätzlich wurde die Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze, Garagen und Zufahrten mit maximal 50 % festgesetzt, um die Versiegelung des Plangebietes möglichst gering zu halten und einen der Ortsrandlage angemessenen hohen Grün- und Freiflächenanteil auf dem Baugrundstück zu sichern.

Zur Gewährleistung einer orts- und landschaftstypischen Einbindung wird die Traufhöhe auf 4,60 m begrenzt.

Die Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Neuversiegelung werden durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück deutlich minimiert. Weiter tragen die durchlässigen Beläge für Zufahrten und Stellplätze zu einer Minimierung bei.

Die umfangreichen Grünfestsetzungen tragen zum einen zum Ausgleich der Versiegelung und auch zur landschaftlichen Einbindung des neu entstehenden Gebäudes bei.

Gesamtfläche Mischgebiet: 1.800 m²
davon sind
Baufenster: 168 m²
max. zulässige Nebenanlagen: 84 m²
Gartenfläche: 1.548 m²

Fazit aus landespflegerischer Sicht:

Die geplante Bebauung verursacht Eingriffe in den Naturhaushalt (Versiegelung) und in das Landschaftsbild.

Mit den festgesetzten Maßnahmen wird ein Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet erreicht - ein weiterer externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die vorgesehene Errichtung eines Einzelhauses kann unter Berücksichtigung der im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführten Maßnahmen als umweltverträglich angesehen werden.

Ausgefertigt, Ramsen den 19. Dez. 2002


.....
(Bürgermeister)



Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bereinigt 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S 2376, 2398)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert am 30.11.2000 (GVBl. S. 504)
- **Landesbauordnung** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 06.02.2001 (GVBl. S. 29)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ramsen hat in seiner Sitzung am 02.09.2002 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

2. Beteiligung der betroffenen Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Bürger und die berührten Träger öffentlicher Belange wurden durch öffentliche Bekanntmachung am 25.09.2002 bzw. mit Schreiben vom 20.09.2002 benachrichtigt.

Den Beteiligten nach § 13 Satz 2 und 3 BauGB wurde für ihre Stellungnahme eine Frist bis 05.11.2002 gesetzt.

3. Behandlung der Anregungen:

Innerhalb der gesetzten Frist gingen Stellungnahmen ein, über die der Gemeinderat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 6 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2002 beschlossen hat.

Das Ergebnis der Prüfung wurde den Betroffenen mitgeteilt.

4. Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.12.2002 die Ergänzungssatzung als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung

Die Ergänzungssatzung, bestehend aus: Planzeichnung, Satzungstext mit bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für die Ergänzungssatzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Ausgefertigt, Ramsen den19. Dez. 2002.....



(Frambach)
Ortsbürgermeister