



Ortsgemeinde Ramsen

Bebauungsplan „Am Gäßchespfad“

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO), der Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1 Begriffsbestimmungen

Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der nächstgelegenen, das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Verkehrsfläche/ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bestimmt. Zu messen ist

- bei Einzelhäusern je Gebäude in der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzung an der Straßenbegrenzungslinie.
- bei Doppelhäusern zwischen den Gebäuden an der gemeinsamen Grundstücksgrenze senkrecht zur Straßenbegrenzung an der Straßenbegrenzungslinie.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

2.2 Grundflächenzahl

Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis auf 0,5 zulässig ist.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Gebiet WA1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern ist je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) maximal eine Wohneinheit zulässig.

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist zu 25% mit heimischen Bäumen und Sträuchern (gemäß **Pflanzliste 1**) zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Pflanzen ist darauf zu achten, dass nur Pflanzen ohne giftige Pflanzenteile verwendet werden.

Zulässig ist die Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsgelände mit der Anlage von Spielgeräten und Erschließungswegen (wassergebundene Decke).

Nach Herstellung der Spielgeräte ist die restliche Fläche mit einer Gras-/Kräutereinsaat zu begrünen (RSM „Landschaftsrasen mit Kräutern“ der Herkunftsregion 9) und extensiv zu pflegen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Strauchgehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 a BauGB)

5.1 Maßnahme M 1 - Begrünung und naturnahe Gestaltung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der Fläche im Süden des Plangebietes zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind die Regenrückhalte mulden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) naturnah in Erdbauweise (Böschungsneigung 1:3 bis 1:4) anzulegen. Befestigungen in Form von Bauwerken sind nicht zulässig. Die Uferrandbereiche sind flach geneigt auszugestalten. Oberboden ist nach Ausmodellierung der Mulden nur dünn bis 10 cm Stärke aufzubringen. Es erfolgt eine Ansaat mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung der Herkunftsregion 9 für nasse Standorte.

Auf eine regelmäßige Mahd zur Pflege ist zu verzichten. Räumungen des Beckens sind auf ein unbedingt technisch notwendiges Mindestmaß zu beschränken und ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Außerhalb der Rückhalte mulden sind die übrigen Flächen mit 20 % Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Straucharten gemäß **Pflanzliste 1** (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünung der nicht mit Gehölzen beplanten Bereiche hat mit einer Gras- / Kräutersaatgutmischung der Herkunftsregion 9 zu erfolgen. Die so zu entwickelnden Wiesenflächen sind extensiv max. 1x/Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen. Entlang der

Gehölzbestände sind durch Mahd lediglich alle 2-3 Jahre mindestens 2 m breite Saumbereiche zu entwickeln.

Weiterhin sind mindestens zwei Totholz- sowie zwei Steinhaufen mit je 2 m² auf der Fläche anzulegen.

Hinweis: Die extensive Pflege kann auch über eine Schafmahd erfolgen (keine Standweide und keine Ziegen!).

Es wird empfohlen, bei der Einsaat eine besonders blütenreiche Mischung zu verwenden.

Es wird weiterhin empfohlen, bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten, um eine Barrierewirkung für Kleinsäuger zu vermeiden.

5.2 Maßnahme M 2 - Eingrünung zur freien Landschaft Nord / Ost auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur optischen Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft ist auf den privaten Grundstücken eine mehrreihige Hecke zu pflanzen.

Geeignete Gehölze sind der **Pflanzliste 1** (siehe Kapitel D) zu entnehmen.

Es sind mindestens 5 % Bäume I. Ordnung, 10 % Bäume II. Ordnung und 85 % Sträucher zu pflanzen.

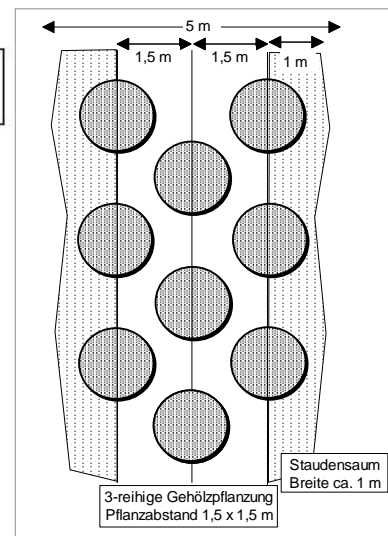
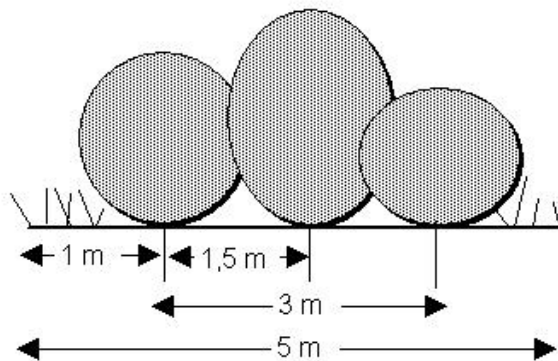
Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Strauchhecke mit einer Gesamtbreite von 5 m

Staudensaum
Breite ca. 1 m

3-reihige Gehölzpflanzung
Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

Staudensaum
Breite ca. 1 m



Beispielhafte Skizze eines Pflanzschemas für einen 5 m breiten Pflanzstreifen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Strauchgehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Die Anlage eines Erdwalls zum Schutz vor Außengebietswasser gemäß Entwässerungsplanung ist zulässig.

Hinweis: Es wird vertraglich vereinbart, dass die Maßnahme von der Gemeinde umgesetzt wird, die dauerhafte Pflege jedoch den privaten Eigentümern obliegt.

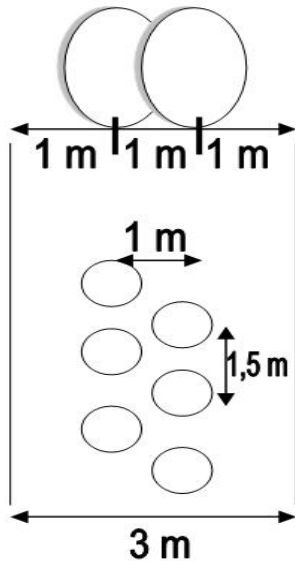
5.3 Maßnahme M 3 - Eingrünung zur Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Abschirmung des Baugebietes von der angrenzenden Landstraße ist auf der privaten Grünfläche eine mehrreihige Hecke zu pflanzen.

Geeignete Gehölze sind der **Pflanzliste 1** (siehe Kapitel D) zu entnehmen.

Es sind mindestens 5 % Bäume I. Ordnung, 10 % Bäume II. Ordnung und 85 % Sträucher zu pflanzen.

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.



Beispielhafte Skizze eines Pflanzschemas für einen 3 m breiten Pflanzstreifen

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Strauchgehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Hinweis: Es wird vertraglich vereinbart, dass die Maßnahme von der Gemeinde umgesetzt wird, die dauerhafte Pflege jedoch den privaten Eigentümern obliegt.

5.4 Gestaltung der Baugrundstücke

- In den Baugebieten ist je Baugrundstück mindestens 1 Laub- bzw. Obstbaum gemäß **Pflanzliste 1** (siehe Kapitel D) zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind unversiegelt zu belassen und landespflegerisch bzw. gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 25 % der Fläche sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

- Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig.
- Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies-, Stein- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird.

Hinweis: Eine Ausbringung von Insektenhotels sowie Vogel-/Fledermauskästen wird empfohlen.

5.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Die Abstrahleinrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0 %)

5.6 Dachbegrünung

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung bis zu 10° und ab einer Größe von 10 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von min.10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß **Pflanzliste 2** (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden

- die Maßnahme M1 zu 100% sowie
- ein Anteil von 29,32% an den Maßnahmen auf gemeindeeigenen, externen Flächen (Flurstücke 1293, 1294, 1299 und 1300 der Flur 0 in der Gemarkung Ramsen) zugeordnet.

Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden

- die Maßnahmen M2 und M3 zu 100% sowie
- ein Anteil von 70,68% an den Maßnahmen auf gemeindeeigenen, externen Flächen (Flurstücke 1293, 1294, 1299 und 1300 der Flur 0 in der Gemarkung Ramsen) zugeordnet.

Hinweis: Auf den gemeindeeigenen, externen Flächen verbleibt ein Überschuss von 9.249 Biotopwertpunkten, die von der Gemeinde für andere Eingriffe herangezogen werden können.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 S. 1 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Materialien im Dachbereich

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Materialien in Ziegeloptik (auch glänzend) zulässig. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

1.2 Dachterrassen

Je Dachterrasse darf eine Fläche von 25 m² nicht überschritten werden. Dachterrassen auf Flachdächern oberhalb des obersten Geschosses sind unzulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Gittersteine, breittufiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben oder zu umpflanzen.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplatz, Carport oder Garage) für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück herzustellen sind.

C. ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN (§9 ABS. 4 BAUGB)

1. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz: hier: Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 51 Abs. 4 LWG)

Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers ist auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten.

Hierfür ist je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern in Form von Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von 0,5 Litern/Sekunde zu schaffen.

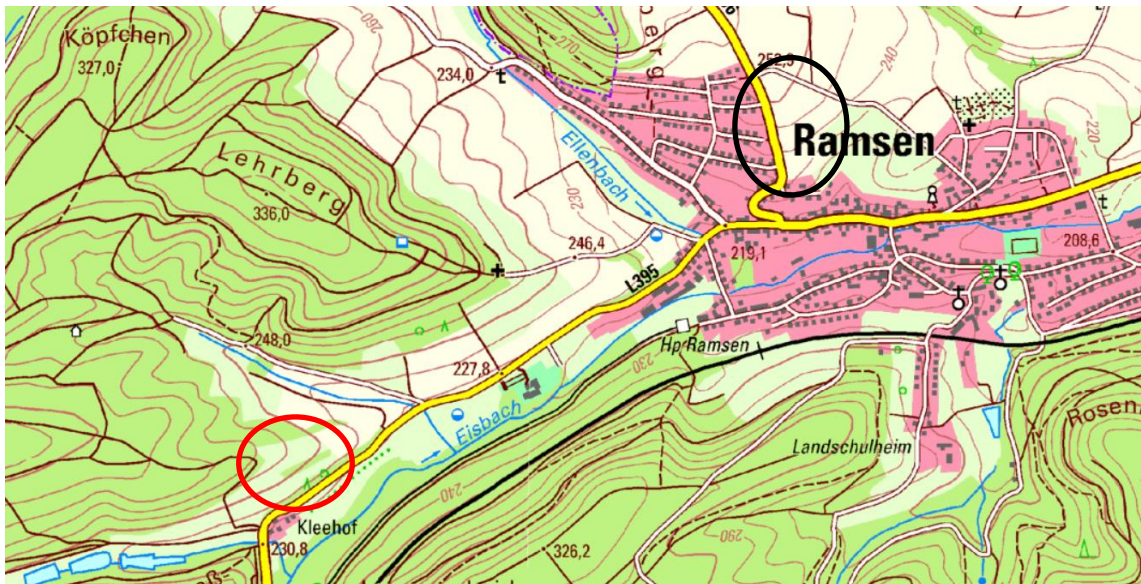
D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Landespflegerische Maßnahmen auf externen Flächen

Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch entsprechende landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs zumindest teilweise kompensiert werden. Es verbleibt jedoch weiterhin ein Ausgleichsdefizit, das auf gemeindeeigenen, externen Flächen beglichen werden soll. Die Ausgleichsflächen werden durch einen Eintrag im Grundbuch gesichert.

Hierzu stehen die gemeindeeigenen Flurstücke 1293, 1294, 1299 und 1300 der Flur 0 in der Gemarkung Ramsen mit einer Gesamtgröße von 8.320 m² zur Verfügung.

Die ungefähre Lage der externen Kompensationsflächen zum Plangebiet kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Lage der externen Kompensationsflächen (rot gekennzeichnet) zum Plangebiet (schwarz gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP)

Die Kompensationsflächen werden wie folgt abgegrenzt:



Abgrenzung der Kompensationsflächen (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 05/2022, Stand Luftbild 09/2020)

Bestandssituation

- Artenarmes, intensiv genutztes Grünland sowie Gehölzbestände in den Randbereichen (Waldrand, Gebüschstreifen)
Neben Magerkeitszeigern sowie Kennarten der Mageren Flachland-Mähwiesen finden sich auch einige Störzeiger. Allerdings stellen sich die Flächen als gräserdominiert dar, Krautarten sind in nur wenigen Exemplaren bzw. punktuell auf den Flächen zu finden. Teilweise fand wohl auch eine Einsaat mit Luzerne statt. Es handelt sich somit um relativ artenarme Grünlandflächen.
- Lage innerhalb Naturpark Pfälzerwald – Entwicklungszone sowie Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen,
keine sonstigen naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen
- Lage innerhalb Trinkwasserschutzgebiet im Entwurf „Ramsen, Tiefbrunnen (An der Schleifmühle), Zone III,
keine sonstigen wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen,
keine Gewässer im unmittelbaren Umfeld
- Der Regionale Raumordnungsplan weist den Bereich als sonstige Landwirtschaftsfläche sowie als Vorranggebiet für die Sicherung des Grundwassers und Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus aus

Entwicklungsziel

- Umwandlung von artenarmem, intensiv genutztem Grünland in artenreiches Extensivgrünland sowie Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände
Zwar stellen sich die Flächen derzeit als gräserdominiert dar, jedoch lassen die vorgefundenen Krautarten auf ein grundsätzliches Potential schließen, so dass durch entsprechende Maßnahmen eine Entwicklung hin zu einer mageren Flachland-Mähwiese angestrebt wird.

Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober
- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Zur Abgrenzung der nördlich gelegenen Kompensationsflächen zu den südlich daran angrenzenden Flächen sind vereinzelt Stein- und / oder Totholzhaufen auszubringen
- Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände

Pflegemaßnahmen

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entwicklung eines mindestens 2 m breiten Saums entlang der angrenzenden Gehölzbestände durch Mahd lediglich alle 2-3 Jahre
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Hierzu ist ein Fachbüro zu beauftragen, das die Untersuchungen durchführt, deren Ergebnisse aufbereitet und diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmt.

Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

Die Kartierkriterien für gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 15 LNatSchG (zwischenzeitlich auch § 30 BNatSchG) sowie für den FFH-Lebensraumtyp 6510 sind bei der Bewertung der Fläche heranzuziehen.

2. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Vorgaben

- Reptilien

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatrequisiten im Eingriffsbereich, geeigneter Strukturen u.a. für Eiablage im Gebiet sowie der Beschattung des im südlichen Bereich des Plangebiets vorhandenen Grünlandrains durch Bäume der südlich daran angrenzenden Gartenanlagen ist grundsätzlich nicht mit dem Vorkommen

planungsrelevanter Vertreter der Artengruppe Reptilien zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf die Artengruppe sind nicht zu erwarten.

Gleichwohl sollten dennoch Maßnahmen in der Planung berücksichtigt werden:

Sofern die derzeit noch ackerbaulich genutzten Flächen als Bauland hergestellt werden, jedoch Baugrundstücke womöglich länger brach liegen, kann so ein potentiell Eidechsenhabitat entstehen; um in diesen Fällen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sowie ein Baustopp zu vermeiden, sind solche Flächen regelmäßig zu pflegen.

Für den Bereich des im Bestand vorhandenen Grünlanddrains, der lediglich eingeschränkt Potential als Eidechsenhabitat aufweist, sollte die Umwandlung unter Beteiligung einer Umweltbaubegleitung erfolgen. Weiterhin sollte ein Reptilienschutzzaun entlang der südlichen Plangebietsgrenze aufgestellt werden, um ein Einwandern von Süden zu verhindern.

Nach Abstimmung mit der UNB (12/2022) können diese Maßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Weiterhin sollten u.a. Totholz- / Steinhaufen vorzugsweise im südlichen Bereich des Plangebiets ausgebracht werden. Dies erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme M1.

- **Rodungs- sowie Pflegemaßnahmen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die zeitliche Beschränkung von Rodungs- sowie Pflegemaßnahmen auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar hauptsächlich den allgemeinen Artenschutz i. S. d. § 39 BNatSchG abdeckt, allerdings der besondere Artenschutz i. S. d. § 44 BNatSchG ständig zu beachten ist (auch im Winterhalbjahr und vor bzw. während der Maßnahmenausführung). Auch im Zeitraum Oktober bis Februar können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, insb. bei Arten, die hier überwintern oder eine Winterruhe halten, oder indem Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten entfernt, beschädigt oder zerstört werden. Daher sollte vor der jeweiligen Maßnahme der Bereich immer auf Tierbesatz oder Aufzucht- bzw. Ruhestätten von geschützten Arten kontrolliert werden. Vor einer Beeinträchtigung oder Beseitigung wäre dann ggf. eine Befreiung bzw. Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch die zuständige Naturschutzbehörde erforderlich und zu beantragen.

3. Hinweise zu Telekommunikationsleitungen

Die Telekom Technik GmbH bitten sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versarger ist eine Abstimmung mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit der zuständigen Abteilung des Unternehmens vorzunehmen.

Die Vodafone Deutschland GmbH verweist darüber hinaus auf die Kabelschutzanweisung des Unternehmens sowie dass die Anlagen des Unternehmens bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an das Unternehmen benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

4. Hinweise zum Themenbereich Archäologie / Fundstellen

Von der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie ergehen folgende Hinweise:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, 8.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit 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 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.

Von der Generealdirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte weist darauf hin, dass sich im Stadtgebiet in derselben erdgeschichtliche Formation Fossilien bekannt sind. Es wird darum gebeten, den Baubeginn mindestens vier Wochen im Voraus - mitzuteilen, damit die Fachbehörde auch hier Befunde und potentielle Funde dokumentieren kann. Einschränkungen für die Bautätigkeit entstehen hierdurch nicht.

5. Hinweise zum Themenbereich Verkehr

- Der Landesbetrieb Mobilität Speyer teilt mit, dass im Einmündungsbereich die gemäß RAL 12 festgesetzten Sichtdreiecke von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten sind.
- Vor Baubeginn des Einmündungsbereiches der nördlichen Anbindungsstraße an die L 396 ist die örtlich zuständige Straßenmeisterei Rockenhausen zu verständigen.

- Dem Straßenentwässerungssystem dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.
- Dem betroffenen Straßenbaulastträger dürfen aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten entstehen. Bezüglich des Lärmschutzes weist der LBM formell darauf hin, dass die Ortsgemeinde Ramsen durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.

6. Hinweise zur Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax), keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Über diese Höhen hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

7. Hinweise zum Thema Boden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz bekannt (nachsorgender Bodenschutz). Sofern Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, sollten diese im Rahmen der Umweltprüfung auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.

8. Hinweise zum Thema Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 2013) erstellt, derzeit abrufbar im Geoportal RLP.

„Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist“ (Quelle: Geoportal Boden RLP)

E. PFLANZLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 in der freien Natur nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4¹ (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		Beerenobststräucher:	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	Hecken:	
Obstbäume:		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m*	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

¹ Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

1 Pflanzliste: Durch- / Eingrünung des Plangebietes

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

			<u>Giftige Pflanzenteile</u>
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel		Früchte, Blätter wenig giftig
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss		
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn		
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	alle	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Früchte	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Rinde, Blätter	

Zusätzlich für die Spielplatzfläche:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere

2 Pflanzliste: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album in Sorten</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum caucicola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „ <i>Weihenst. Gold</i> “	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „ <i>Immergrünchen</i> “	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „ <i>Herbstfreude</i> “	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sedum spurium in Sorten</i>	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Ramsen den

.....
Arnold Ruster

(Ortsbürgermeister)