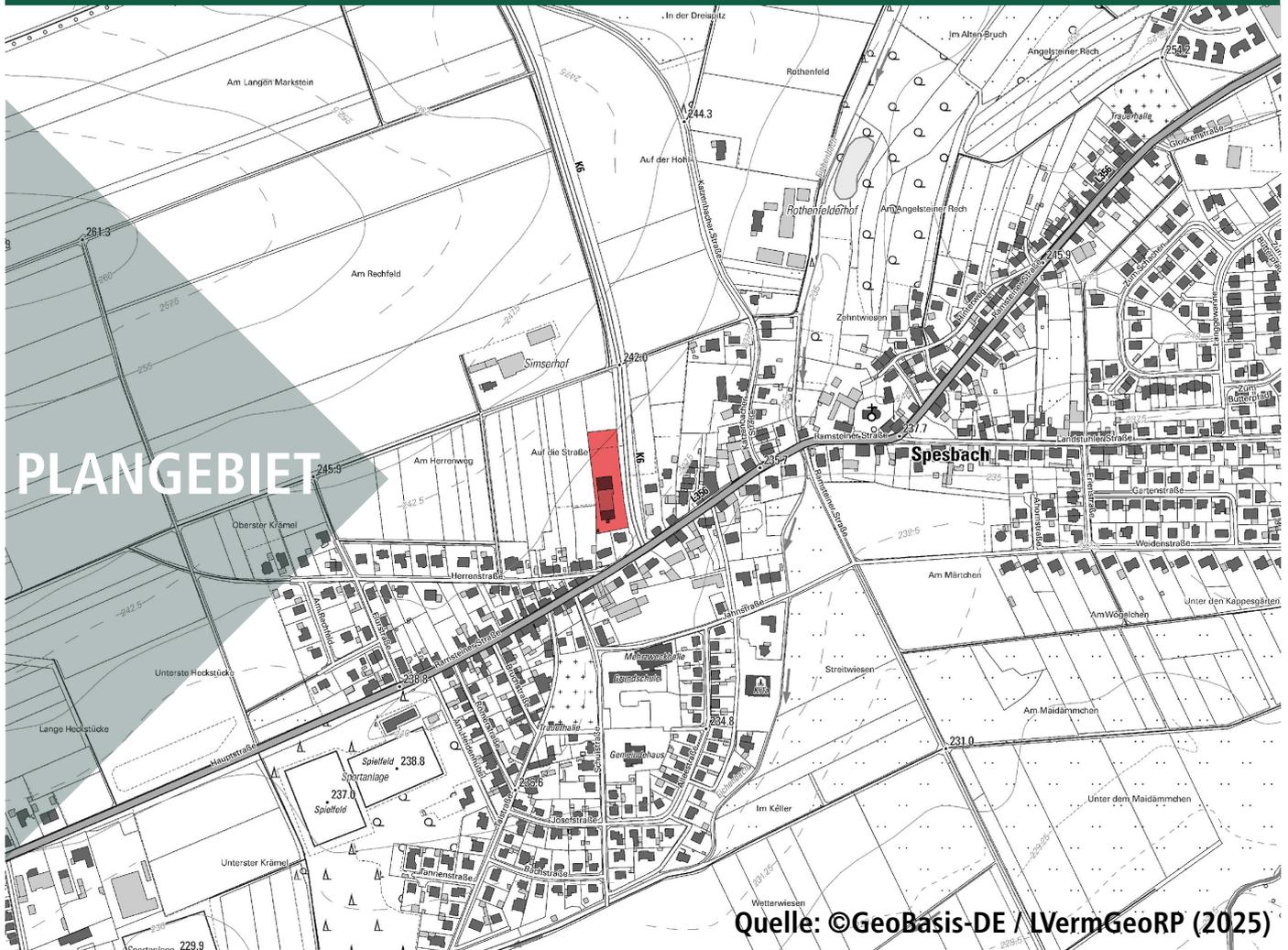


Teil B: Textteil

Höhn Automobile Spesbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, Ortsgemeinde Hütschenhausen, Ortsteil Spesbach



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025)

Bearbeitet im Auftrag von
Höhn Automobile
Ramsteiner Straße 35
66882 Hütschenhausen

Stand der Planung: 03.03.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt
Hütschenhausen, den ____.

Der Ortsbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-14 BauNVO
1.1. Automobil- und Motorradhandel (1-4)	<p>Es wird kein Baugebiet gem. BauNVO festgesetzt. Die Art der vorgesehenen Gebäudenutzung ist durch Gebäudebestand und -planungen bereits hinreichend bestimmt. Zweckbestimmung der Gebäude ist insbesondere der Verkauf von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen sowie Reparaturen.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Handel mit KFZ/Motorrädern mit Ausstellungsfläche / -halle für Motorräder und Fahrzeuge, - Reparaturwerkstatt, - Lagerhäuser und Lagerplätze, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der genannten Nutzung zugeordnet sind, - der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, - Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die in Verbindung mit der Zweckbestimmung stehen. 	
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	<p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Der maßgebende obere Bezugspunkt kann der Nutzungsschablone entnommen werden.</p> <p>Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).</p> <p>Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb des Plangebietes ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.</p> <p>Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden.</p> <p>Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante weiter überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, <p>mitzurechnen.</p> <p>Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

2.3. Zahl der Vollgeschosse		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
2.3.1.	Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der Gebäudenutzung „Automobil- und Motorradhandel“ 2-3 auf I Vollgeschosse begrenzt.	
2.3.2.	Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der Gebäudenutzung „Automobil- und Motorradhandel“ 1 und 4 auf II Vollgeschosse begrenzt.	
3. Bauweise	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
3.1.	Es wird im Bereich der Gebäudenutzung „Automobil- und Motorradhandel“ 1-2 eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.	
3.2.	Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO für den Bereich der Gebäudenutzung „Automobil- und Motorradhandel“ 3-4 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung im Grenzabstand zulässig. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind in der abweichenden Bauweise auch zulässig.	
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, hier: Lager-, Ausstellungs- und Abstellflächen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Stellplätze, Lager-, Ausstellungs- und Abstellflächen sind ausschließlich in der dafür vorgesehenen Fläche für Stellplätze, hier: Lager-, Aufstellungs- und Abstellflächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Eine Überdachung der Fläche für Stellplätze mit Photovoltaik ist zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6. Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtsbereich	<p>Siehe Plan.</p> <p>An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Fläche im Bereich der Kreisstraße K6 wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Kreisstraße K6 mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
9. Private Grünflächen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
10.1.	Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	
10.2.	Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Neu zu errichtende Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	
10.3.	Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Lager-/Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland“ (UG 7) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
10.4.	Nisthilfen: Je Neubau sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.	
10.5.	Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
11. Nutzung erneuerbarer Energien	Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
12. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Die bestehende Stiel-Eiche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Höhn Automobile Spesbach“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB

14. Abwasserbeseitigung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Plangebiet im Mischsystem. - Das Schmutzwasser kann an den bestehenden Kanalhausanschluss angeschlossen werden. - Das Niederschlagswasser ist ebenfalls der Mischkanalisation zuzuleiten. - Als dezentrales Regenrückhaltevolumen ist auf dem privaten Grundstück ein Volumen von 15 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitzustellen. - Zulässig ist die Bereitstellung des erforderlichen Volumens durch Herstellung von Rasen-/Erdbecken, unterirdischen Speicherblöcken, Speicherschächten, Brauchwasser- oder Retentionszisternen, oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen. Der Ab- oder Überlauf der privaten Regenwassersysteme ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. - Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet. 	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 LWG
15. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO
15.1.	Dach <ul style="list-style-type: none"> - Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. 	
15.2.	Fassade <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt. 	
15.3.	Werbeanlagen <ul style="list-style-type: none"> - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Werbeanlagen zulässig. - Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich bis zur maximalen Gebäudeoberkante zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen unzulässig. - Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen. 	
16. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 22-23 LStrG
16.1.	Bauverbotszone Kreisstraße K6 <ul style="list-style-type: none"> - Gem. § 22 Abs. 1 LStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, und bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Ansiedlungen, nicht errichtet werden. - Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind in einer Entfernung bis 15 m gem. § 22 Abs. 1 LStrG nicht zulässig. 	
16.2.	Baubeschränkungszone Kreisstraße K6	
16.2.1.	<ul style="list-style-type: none"> - Gem. § 23 Abs. 1 LStrG bedürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 30 m bei Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde, sowie nicht § 22 Abs. 1 LStrG anzuwenden ist. 	
16.2.2.	<ul style="list-style-type: none"> - Dies gilt nicht für unter der Erdoberfläche liegende öffentliche Anlagen zur Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität und Wärme sowie für unter der Erdoberfläche liegende öffentliche Abwasseranlagen, wenn die Lage der Anlagen nach anderen gesetzlichen Vorschriften genehmigt oder überprüft wird. 	
16.2.3.	<ul style="list-style-type: none"> - Der Zustimmung bedürfen auch landwirtschaftliche Aussiedlungen im Falle des § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LStrG. 	

16.2.4.	<ul style="list-style-type: none"> - Die Zustimmung ist auch erforderlich, wenn bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Kreisstraßen angeschlossen sind, wesentlich geändert oder wesentlich anders genutzt werden sollen. 	
17. Hinweise		
17.1.	<p>Verfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Höhn Automobile Spesbach“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. 	
17.2.	<p>Denkmalschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz. 	
17.3.	<p>Starkregen / Hochwasserschutz</p>	
17.3.1.	<ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. 	
17.3.2.	<ul style="list-style-type: none"> - Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke. 	
17.3.3.	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte einsehbar. 	

17.3.4.	<ul style="list-style-type: none"> - Für die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach existiert ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept. Darin sind keine konkreten Maßnahmen oder Hinweise für das Plangebiet festgehalten. 	
17.4.	<p>Erneuerbare Energien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können. - Insbesondere sind die Pflichten nach dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Änderungen zu beachten. 	
17.5.	<p>Normen, Richtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach möglich. 	