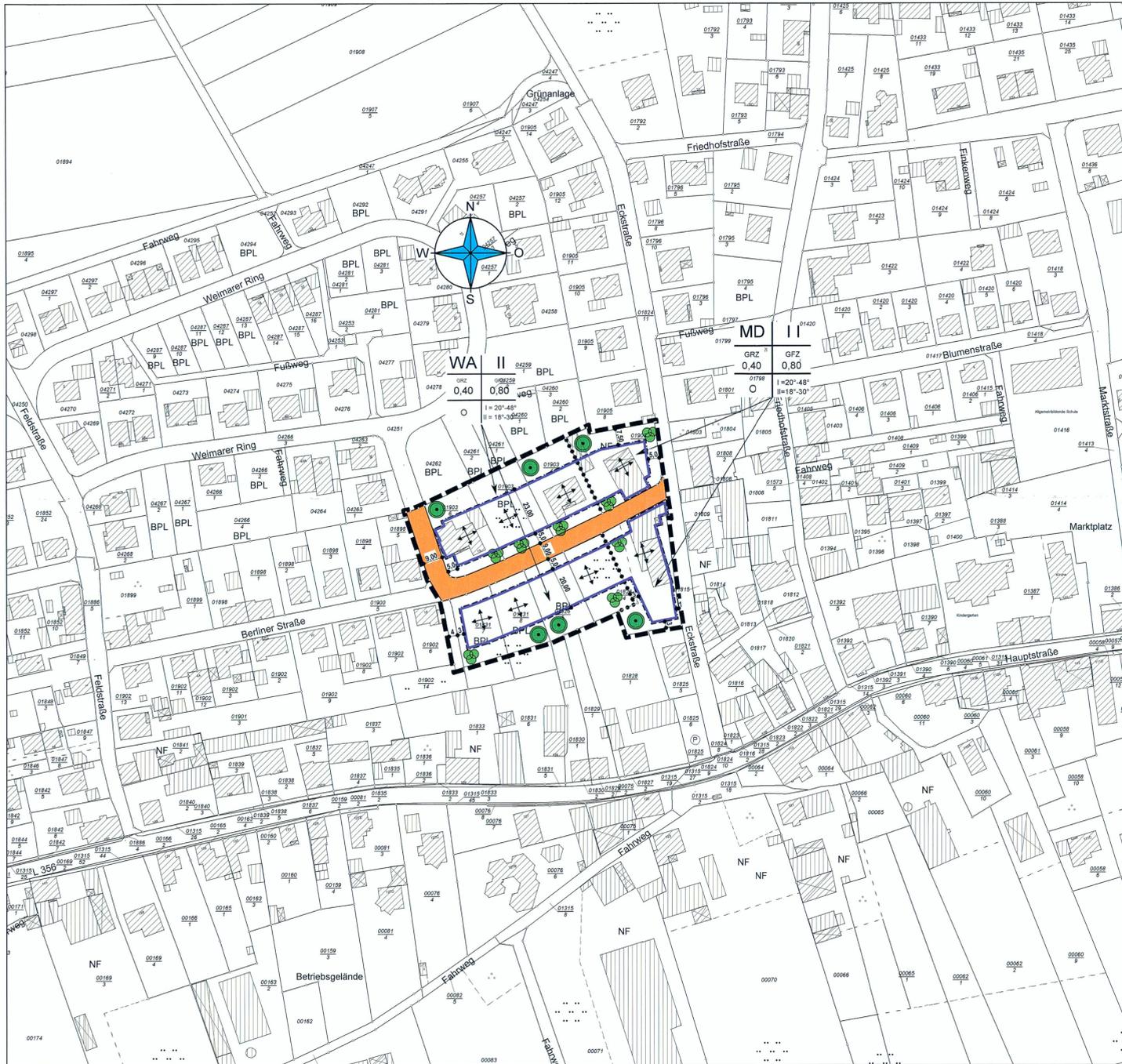


ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN, ORTSTEIL HÜTSCHENHAUSEN TEIL - A BEBAUUNGSPLAN: "AM BUCHENWEG" UND "MITTELGEWANN" ÄNDERUNG II ZUR ERWEITERUNG I M. = 1 : 1000



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Am Buchenweg“ und „Mittelgewann“, Änderung II zur Erweiterung I, in der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Ortsteil Hütschenhausen

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Das Baugebiet „Am Buchenweg“ und „Mittelgewann“, Änderung II der Erweiterung I, umschließt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO sowie ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 3 BauNVO erlaubten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

Auf Grund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,80 betragen. Auf die Geschossflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die baurechtlich keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zugehörigen Treppentürme und Umkleekabinen mit anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Die Zahl der Vollgeschosse wird als zulässige Höchstgrenze auf maximal 2 Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO begrenzt. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch – gemessen in der Gebäudemitte – maximal 0,80 m über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche (Bürgersteig) liegen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO, wobei nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

4. Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Forderungen dürfen wahweise gebel- oder traufständig zur Straße bzw. der seitlichen Grundstücksgrenze hin ausgeführt werden. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) dürfen auf den Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden. Stellplätze für PKW's sind jedoch zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen auch auf diesen Flächen errichtet werden.

6. Garagen / Stellplätze (§ 21 a BauNVO)

Für jede Grundstückseinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei Garagen auf die Stellplätze angerechnet werden können. Werden mehr als eine Wohneinheit je Grundstückseinheit errichtet, ist für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück notwendig.

Wird ein Baugrundstück geteilt, gilt der Stellplatznachweis für jedes Grundstücksteil separat. Bei Garagen ist im Zufahrtbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe erforderlich. Der Stauraum wird auf die Stellplatzfläche angerechnet.

Nachrichtliche Hinweise

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Der Einbau von Zisternen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird empfohlen.

Bei der Ausführung von Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege in Sayen den Beginn der Arbeiten rechtzeitig anzuzeigen. Die bauherrlichen Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Jeder zulage kommende archaische Fund ist dem Amt unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die Bauherren halten gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege von der Einhaltung der obigen Forderungen. Die Bauherren sind verpflichtet, dem Landesamt für Denkmalpflege jeden zulage kommenden Fund zu melden.

Sollten archaische Objekte angetroffen werden, so ist der archaische Denkmalschutz für Rettungsarbeiten ein angemessener Zeitraum einzuräumen.

Bei der Planung, Bauausführung und der nachfolgenden Nutzung sind die Vorgaben der DIN 18915 zu beachten.

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die Vorschriften der DIN 4020 zu beachten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 L BauO)

Dachgestaltung

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer zulässig. Hiervon abweichende Dachformen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauwerke sind auch Flachdachabdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 30 m² zulässig.

Nebengebäude und Garagen dürfen mit Flachdächern ausgebildet werden.

Turmähnliche Dachausbildungen für Anbauten und Erker sind nur zulässig, wenn der Firstpunkt mindestens 1,00 m tiefer unter der Firstlinie des Hauptdaches liegt.

Je nach Anzahl der Geschosse muss sich die Dachneigung den Vorgaben in der Nutzungsschablone entsprechen, d. h. bei 1-geschossigen Baukörpern mindestens 20° bis maximal 48°, bei 2-geschossigen Baukörpern mindestens 18° bis maximal 30° Neigung.

Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hauseinheiten in ihrer Neigung und im Material der Dachendeckung (Farbton) nicht voneinander abweichen.

Dachaufbauten sind in ihrer Größe mindestens auf 30 % der Dachfläche zu beschränken. Dachüberstände werden bei der Flächenermittlung nicht berücksichtigt.

Einfriedigungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 L BauO)

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen nur mit Natur- oder Klinkermauerwerk, schmiedeeisernen Konstruktionen sowie mit Holzzäunen (senkrechte Holzelemente) bis zu einer Höhe von 1,50 m (gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeführt werden.

Zufahrtbereiche sind generell von jeder Einfriedigung (auch Toranlagen) freizuhalten. Zurückliegende Einfriedigungen hinter der Stauraumtiefe von 5,00 m sind in der genannten Art zulässig.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen nur bis 1,80 m Höhe erlaubt. Die Materialwahl ist freigestellt.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind – soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden – zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Jedem Bauantrag ist ein Flächengestaltungskonzept beizufügen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, Seite 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 56)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006, S. 57)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (L BauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004 (GVBl. 2004, S. 546)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 99)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPfG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 156), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan „Am Buchenweg“ und „Mittelgewann“, Änderung II der Erweiterung I, in der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Ortsteil Hütschenhausen – Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB –

Allgemeines / Änderungsgründe

Der Ursprungsbebauungsplan, genehmigt mit Datum vom 15. Oktober 1982, weist in seinen textlichen Festsetzungen noch Regelungen auf, die den Anforderungen heutiger Wohnbedürfnisse und Gestaltungselemente nicht mehr entsprechen.

Um dem Zeitgeist der modernen Architektur nicht im Wege zu stehen, hat der Ortsgemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB in seinen textlichen Festsetzungen dahingehend zu ändern, dass auch moderne architektonische Gestaltungselemente realisiert werden können.

Davon betroffen sind Vereinbarungen im Nachweis der Vollgeschosse, die Aufhebung von Regelungen im Bereich der Außenanlagengestaltung sowie die Zulässigkeit von Flachdächern an den Hauptgebäuden von untergeordneter Bedeutung sowie die generelle Zulässigkeit von Flachdächern an den Nebengebäuden. Diese Änderungen betreffen im wesentlichen gestalterische Merkmale, d. h. Nutzungsort, Bauform sowie die Maße der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten, so dass die Grundzüge des genehmigten Bebauungsplanes für eine ortstypische Bebauung weiterhin bestehen bleiben.

Dies rechtfertigt die Verfahrensschritte nach § 13 BauGB um den Änderungsplan im vereinfachten Verfahren zur Erzielung der Rechtssicherheit zusätzlich begründen.

Verzicht auf eine Umweltprüfung

Bestünde für den betroffenen Ortslagenbereich kein genehmigter Bebauungsplan, könnte die Bebauung auch nach § 34 BauGB bezwecklich werden, denn zwischenzeitlich hat sich die Ortslage von Hütschenhausen soweit ausgedehnt, dass die betroffenen Grundstücke dem Innenbereich der bebauten Ortslage zugeordnet werden können. Unabhängig davon werden durch die beibehaltenen Regelungen für die Bauform und die Maße der baulichen Nutzung nach BauNVO die Umweltbelange nicht weiter beeinträchtigt, d. h. es bestehen für Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima keine zusätzlichen Belastungen, so dass unter Hinweis auf § 13 Abs. 3 BauGB, in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Den Fachbehörden wird im Rahmen des Anhörungsverfahrens mitgeteilt, dass im Genehmigungsverfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet wird.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Aufstellungsbeschluss für den im vereinfachten Verfahren zu ändernden Bebauungsplan wurde am 25.04.2006 vom Ortsgemeinderat Hütschenhausen gefasst (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 01.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 01.02.2007.
- Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 09.02.2007 bis einschließlich 12.03.2007.
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 28.01.2007 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB) und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
- Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.
- Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Ortsgemeinderat Hütschenhausen als Satzung beschlossen am 27.03.2007.

Hütschenhausen, den 27.03.2007
i. V.

(Hans-Joachim Becker)
Beigeordneter

Hütschenhausen, den 09.04.2008
i. V.

(Hans-Joachim Becker)
Beigeordneter

Hütschenhausen, den 17.04.2008
i. V.

(Hans-Joachim Becker)
Beigeordneter

Hütschenhausen, den 05. Mai 2008
mitgeteilt.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1.1 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO)
MD	DORFGebiet (§ 5 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
GRZ	GRUNDflÄchenZahl (§ 19 BauNVO)
GFZ	GESchossflÄchenZahl (§ 20 BauNVO)
20° - 48°	DACHNEIGUNG I GESCHOSS
18° - 30°	II GESCHOSS

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 5 UND ABS. 6 BauGB)

O	OFFENE BAUWEISE
—	BAUGRENZEN
+	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 6 BauGB)

■	OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
—	STRASSENbegrenZungSLinie

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BauGB)

●	PRIVATE ANPFLANZUNG - Z.B. BAUM -
●	1 BAUM 1. ORDNUNG ZWINGEND VORGEGEHEN PRO GRUNDSTÜCK - STANDORT FREIGESTELLT -

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

■	GRenZE DES RÄuMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BauGB)
●	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BauGB)
■	BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEbAUDE
○	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMER
---	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
⊥	RECHTER WINKEL
—	HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLLGESCHOSS
GRUNDflÄchenZahl	GESchossflÄchenZahl
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN ORTSTEIL HÜTSCHENHAUSEN BEBAUUNGSPLAN: „AM BUCHENWEG“ UND „MITTELGEWANN“ ÄNDERUNG II ZUR ERWEITERUNG I

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1:25.000

