

ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN, ORTSTEIL HÜTSCHENHAUSENTEIL - A BEBAUUNGSPLAN: "AM BÜRGERHAUS" M. = 1 : 1000

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Allgemeines / Erfordernis

Auf der Grundstücksfläche am Bürgerhaus im Ortsteil Hütschenhausen liegt in der Nordostecke eine Brachfläche, die bisher keiner Nutzung zugeführt werden konnte. Ein örtlich ansässiger Arzt möchte diesen Grundstücksteil für den Bau einer Arztpraxis nutzen und ist mit einem entsprechenden Kaufinteresse an die Ortsgemeinde herangetreten. Zur Wahrung der ärztlichen Versorgung in der Gemeinde möchte der Ortsrat dementsprechend ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 a BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür schaffen und hat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Bürgerhaus“ dazu gefasst. Das Grundstück liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach insgesamt als Gemeinbedarffläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ ausgewiesen. Misch- und Wohnbauflächen umschreiben die Gemeinbedarffläche.



Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens findet nun eine Neuordnung der Nutzungsbereiche statt. Die Gemeinbedarffläche wird mit der Umplanung auf den tatsächlichen Nutzungsbereich des Bürgerhauses beschränkt. Öffentliche Parkflächen werden erweitert und Zufahrtsmöglichkeiten für das neu geschaffene Baugrundstück geschaffen. Auch das Haus der Gemeinde (Haus-Nr. 74) wird aus der Gemeinbedarffläche herausgenommen, um es einer anderen Nutzung zuführen zu können, da für die Gemeinde kein Interesse mehr an der weiteren Nutzung und Unterhaltung des Objektes besteht. Die differenziertere Aufteilung des Areals entspricht den aktuellen Anforderungen, die an die Belegung der Kernlage gestellt werden.

Plangebiet / Lage

Das Areal liegt innerhalb der Kernlage im Ortsteil Hütschenhausen und ist über die Hauptstraße erschlossen. Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von 6747 m² auf. Der hintere Parkplatzbereich kann zudem über die Friedenstraße angefahren werden. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit ist auch über den Parkplatz an der Hauptstraße, östlich vom Bürgerhaus, gegeben. Insgesamt hat das Grundstück eine Nord-Süd-Nachigung von 2 - 3% und ist als Baugrundstück unproblematisch einzustufen.

Planungsziele

Die aktuellen Nutzungsanforderungen unterteilen die Nutzungsbereiche in Mischgebietsflächen nach § 6 BauNVO, eine Gemeinbedarffläche mit der Zweckbestimmung Bürgerhaus, und öffentliche Parkplatz- und Grünflächen. Im Wesentlichen ergibt sich die Änderung aus der rückwärtigen Grundstücksnutzung mit der Ausweisung einer Mischgebietsfläche für den Bau einer Arztpraxis. Für diesen Nutzungszweck bieten sich auch die öffentlichen Parkplätze mit an, die in der Regel nur bei Veranstaltungen im Bürgerhaus genutzt werden, das heißt, nur an wenigen Tagen übers Jahr verteilte. Die Ausweisung als Mischgebiet entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter im Umfeld und erlaubt die Ansiedlung von Praxen in Verbindung mit Wohnnutzungen. Die Bauweise wurde als offene Bauweise gewählt, da eine Grenzbebauung nicht im Interesse der Anlieger wäre und auch der Bauweise der Umgebungsbebauung entspricht. Die Maßstäbe der baulichen Nutzung ermöglichen eine optimale Ausnutzung der innerörtlichen Fläche und tragen dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung Rechnung. Die Höhenentwicklung orientiert sich am bestehenden Bürgerhaus, das in seiner Ausdehnung und Firsthöhe einer 3-Geschossigkeit entspricht.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird, nachdem die Voraussetzungen hierfür vorliegen, nach der Verfahrensart des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) betrieben, da es sich um eine Maßnahme im Innenbereich mit Nachverdichtung handelt, die eine städtebauliche Ordnung im Rahmen des BauGB sichert und die Ausweisung deutlich unter 2000 Quadratmeter liegt, so dass unter Beachtung der Gesetzesvorgaben auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Neben den Baufestsetzungen ist auch die Grundstückszahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist aktuell nicht notwendig, da der Gebietsbereich als Mischgebiet analog der Umgebungsbebauung ausgewiesen ist und wegen der Kleinteiligkeit und fehlenden Parzellenschärfen vertretbar ist. Im Rahmen der Fortschreibung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach werden die neuen Nutzungen übernommen. Die Anforderungen des § 13 a Abs. 2 BauGB sind somit insgesamt gegeben, um ein beschleunigtes Verfahren zu betreiben. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans hat im Allgemeinen eine Abwägung zu erfolgen, inwieweit die aufgrund des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe für Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Dieser Bebauungsplan dient jedoch der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. So sind aufgrund der Planung Eingriffe, insbesondere durch die vorgesehene Bebauung bzw. durch die ermöglichte Versiegelung einer bislang innerörtlichen, teilweise unbefestigten Fläche, zu erwarten. Im Hinblick auf § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht für solche Bebauungspläne keine rechtliche Verpflichtung, diese Eingriffe auszugleichen. Vor diesem Hintergrund wird deshalb von der Aufstellung einer Eingriffs- bzw. Ausgleichsblanckung abgesehen. Demzufolge wird auch von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB, von den Angaben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind - sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung (Monitoring) nach § 4 c BauGB Abstand genommen.

Ver- und Entsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser des Neubaus soll möglichst auf der Grundstücksfläche zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen der Außenanlagengestaltung der Baugrundstücke soll dies über Versickerungsgruben/mulden erreicht werden. Die Abwässer werden an den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeteilt. Die Anbindung ist im Bereich Hauptstraße vorgesehen. Das vorhandene Telekommunikationsnetz der Telekom ist in allen umliegenden Straßenzügen vorhanden und kann in den Geltungsbereich problemlos eingebunden werden. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird über die örtlich eingebundenen Versorgungsnetze sichergestellt. Diese Anschlüsse sind auch ohne große Netzerweiterungen (nur Hausanschlüsse) realisierbar, so dass die Erschließung und Versorgung insgesamt sichergestellt ist.

Kosten

Die Bauparzellen werden über vorhandene Zufahrten zu den öffentlichen Parkplätzen erschlossen. Ein weiterer Ausbau geht zu Lasten des Verursachers und wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages im Detail geregelt, so dass der Gemeinde daraus keine Kosten entstehen.

Realisierung

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Umsetzung unmittelbar eingeleitet, so dass nach den Vorstellungen der Gemeinde mit der Fertigstellung der Erschließung Mitte 2011 zu rechnen ist.



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

MI	MISCHGEBIET	(§ 6 BauNVO)
Z = II	ZAHLE DER VOLLESGESOSSE	
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHLE	(§ 19 BauNVO)
GFZ	GESCHOSSEFLÄCHENZAHLE	(§ 20 BauNVO)
15° - 45°	DACHNEIGUNG	

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

O	OFFENE BAUWEISE
—	BAUGRENZEN
+	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. UND ABS. 6 BauGB)

■	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
■	BÜRGERHAUS

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

■	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - ÖFFENTLICHER PARKPLATZ -
—	STRASSENABGRENZUNGSLINIE
P	PARKPLATZ

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BauGB)

■	VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
---	--------------------

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

■	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 6 BauGB)
■	BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
●	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
○	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKNUMMER
---	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

FOLLSCHHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLLESGESOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSEFLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Am Bürgerhaus“ der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Ortsteil Hütschenhausen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Der Geltungsbereich gehört zum Innenbereich der Ortslage von Hütschenhausen und wird in Anlehnung an die umgebenden Gebietsausweisungen im Flächennutzungsplan in Teilbereichen als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO und als Gemeinbedarffläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ festgesetzt.

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

Unter Anwendung des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl maximal 1,0 betragen. Die Zahl der Vollgeschosse mit maximal 2 bzw. 3 - analog der Ausweisung in der zeichnerischen Festsetzung - als Höchstgrenze ausgewiesen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise unter Anwendung der § 22 BauNVO festgesetzt.

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

Die Frischrichtungen dürfen wahlweise giebel- oder traufständig zur Straße bzw. der seitlichen Grundstücksgrenzen hin ausgeführt werden, soweit es sich um Neubauten handelt. Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die neu überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätze (z. B. Carports, Geräteschuppen usw.) 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 Stellplatzpflicht angerechnet werden. Werden mehr als eine Wohneinheit je Grundstückseinheit errichtet, gilt für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück erforderlich. Wird ein Baugrundstück geteilt, gilt der Stellplatznachweis für jedes Grundstücksteil separat. Bei Garagen ist im Zufahrtbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe erforderlich. Der Stauraum wird auf die Stellplatzpflicht nicht angerechnet.

7. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb der bebaubaren Bereiche des Bebauungsplans sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Gestaltungselemente des verkehrsberuhigten Ausbaus sind in einem später aufzustellenden Gestaltungsplan festzulegen. Die zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendigen Abboisungen und Aufschüttungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zu dulden. Evtl. Beton-Rückensitzen, die der Einfassung der Straßenränder dienen, sind bis auf eine Breite von 20 cm ebenfalls auf den Grundstücken zu dulden.

8. Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsmulden-grube herzustellen. Die Flächengröße der Mulde muss mindestens 10 % der versiegelten Fläche des Baugrundstücks betragen. Die Einbautiefe bis zur Oberflächeneinrichtung muss 0,30 m betragen. Einbautiefe kann ein Regenwasser-Sammelbehälter (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von 50 l je m² der angegeschlossenen, versiegelten Fläche (mindestens jedoch 5 m² Fassungsvermögen je Baugrundstück) ersetzt werden. Die Mulde sowie die Zisterne müssen mit einer Oberflächeneinrichtung ausgestattet sein. Das Niederschlagswasser, welches nicht vollständig auf den Grundstücken versickert, bzw. nicht vollständig zurückgehalten werden kann, ist durch die Oberflächeneinrichtung möglichst breitflächig (über offene Versickerungsmulden oder Rigolen) der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

9. Nachrichtliche Hinweise

Um bei Unterkellerungen Durchdringungsschäden, die sich aus der Regenwasserentwässerung ergeben können, vorzubeugen, sind die Kellerbereiche als „wasserdicke Wannen“ auszubilden (Druckwasser). Die Ableitung von Drainagewasser in das Kanalnetz ist nicht zulässig.

Zum Schutz des Mutterbodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 bei allen Erdarbeiten sowie die DIN 1054 zu beachten.

Bei allen Erdarbeiten sind sowohl vom Bauherr als auch vom Unternehmer die Bestimmungen des Denkmalschutz- und offengesetztes zu beachten. Der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer ist der Baubeginn mitzuteilen. Fundstücke und Fundstellen sind zu sichern und der Generaldirektion unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Sofern archaische Objekte angetroffen werden, ist der Generaldirektion ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.

An den Träger der Straßenbaulast (L 356) können keine Immissionsschutzrechtlichen Forderungen gestellt werden.

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

Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Sattel-, Wal-, Krüppelwal-, Pult- und versetzte Puttdächer zulässig. Nebengebäude dürfen auch mit Flachdächern ausgebildet werden. Turmhäufige Dachausbildungen für Anbauten und Erker sind nur zulässig, wenn der Firstpunkt mindestens 1,00 m tiefer unter der Firstlinie des Hauptdaches liegt.

Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hauseinheiten in ihrer Neigung und im Material der Dachdeckung (- Farbtönen) nicht voneinander abweichen. Dachaufbauten sind in ihrer Größe auf maximal 30 % der Dachflächen zu beschränken. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten muss vom Vorgang aus gemessen mindestens 1,50 m betragen (Dachaufbauten sind nicht anrechenbar). Die Wahl des Eindeckungsmaterials ist freigestellt. Es darf jedoch davon keine Blendwirkung ausgehen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I, Seite 619)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 486)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301)

VERFAHRENSVERMERKE

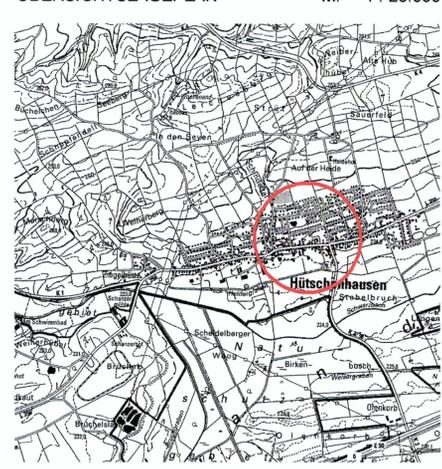
- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) wurde am 26.10.2010 vom Ortsrat Hütschenhausen gefasst.
 - Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 09.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 - Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 09.12.2010.
 - Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 20.12.2010 bis einschließlich 21.01.2011.
 - Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 15.12.2010 am Aufstellungsverfahren beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB) und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
 - Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 15.02.2011 als Sitzung beschlossen.
 - Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Ortsrat Hütschenhausen am 15.02.2011 als Sitzung beschlossen.
- Hütschenhausen, den 16.02.2011
- (Hans-Joachim Becker)
Ortsbürgermeister
- Ausfertigungsvermerk: Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
- Hütschenhausen, den 03.06.2011
- (Hans-Joachim Becker)
Ortsbürgermeister
- Der im vereinfachten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht am 09.06.2011 (§ 10 Abs. 3 BauGB).
 - Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
- Hütschenhausen, den 09.06.2011
- (Hans-Joachim Becker)
Ortsbürgermeister

11. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde der Kreisverwaltung am 24. Juni 2011 mitgeteilt.

ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN ORTSTEIL HÜTSCHENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN: "AM BÜRGERHAUS"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 25.000



ENTWURF UND BEARBEITUNG 06.11
BAUABTEILUNG DER VERBANDSGEMEINDE RAMSTEIN - MIESENBACH