

## Textliche Festsetzungen

=====

zum Bebauungsplan „Brennerei“, Änderung I, in der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Ortsteil Hütschenhausen

### **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

Das Baugebiet umschließt ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2, Ziffer 7 und 8 sowie die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,30 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,60 betragen. Gemäß § 16 Abs. 2 bis 4 BauNVO wird die maximal zulässige Höhe der Baukörper durch die Festsetzung der Traufhöhen (max. 5,00 m) und der maximal zulässigen Firsthöhe (10,00 m) begrenzt. Als Bezugskante gilt die Schnittfläche zwischen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, Rückversätze die mehr als die Hälfte der Gebäudelänge ausmachen, unterliegen ebenfalls der Höhenbegrenzung. Die Bezugskante für die Firsthöhe bildet die lotrechte Höhe zwischen dem natürlichen Geländeniveau und der Oberkante Firsthaube / Firstziegel.

#### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für das Neubaugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Differenzierung der Nutzungsbereiche ist in der zeichnerischen Festsetzung genau festgelegt.

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

Die Frischrichtungen dürfen wahlweise giebel- oder traufständig zur Straße bzw. der seitlichen Grundstücksgrenze hin ausgeführt werden.

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 300 m<sup>2</sup> betragen. Der Geltungsbereich darf max. 9 Bauplätze umfassen.

## **5. Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen / Carports dürfen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht errichtet werden. Stellplätze für PKW's sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6. Garagen, Stellplätze ( § 21 a BauNVO)**

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei Garagen auf die Stellplatzpflicht angerechnet werden.

Bei Garagen ist im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe erforderlich. Der Stauraum darf auf die Stellplatzpflicht nicht angerechnet werden.

## **7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

## **8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **8.1 Festsetzungen zur Minderung des Eingriffes in den Wasserhaushalt**

Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und Oberflächenwasserableitung dürfen Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen nur auf Fahrspurbreite geschlossen befestigt werden. Die Rand- und Zwischenflächen sind wahlweise mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

## **9. Nachrichtliche Hinweise**

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern (z. B. Versickerungsmulden) bzw. in Zisternen mit mind. 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zu sammeln und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Ein Überlauf in gedrosselter Form ist der öffentlichen Abwasseranlage zuzuleiten.

### Hinweis:

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird durch ein Fachbüro das Entwässerungskonzept noch genau definiert und die erforderliche Genehmigung / Erlaubnis nach dem Landeswassergesetz eingeholt.

Die bauausführenden Firmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Jeder zutagekommende Fund ist dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Fundgegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Bei

der Vergabe der Mutterbodenarbeiten haben die bauausführenden Firmen den Beginn der Arbeiten dem Amt rechtzeitig mitzuteilen.

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

### **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** **(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)**

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

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäuden sind nur als Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Hiervon abweichende Dachformen sind nicht zugelassen.

Für die Dächer der Nebengebäude gilt dies nur soweit, wie im Rahmen der Landesbauordnung eine Dachausbildung zulässig ist, d. h. bei Grenzstellung der Nebengebäude sind auch flachere Dachneigungen erlaubt. Flachdächer sind nur bei offenen Carports (mindestens eine Längs- und Schmalseite müssen offen sein) zulässig.

Die Dachneigungen der Gebäude sind generell beidseitig gleich geneigt (symmetrisch) auszuführen und haben mindestens 35° bzw. höchstens 45° zu betragen. Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hauseinheiten in ihrer Neigung und im Material der Dacheindeckung (-Farbton) nicht voneinander abweichen.

Dachaufbauten sind in ihrer Größe mindestens auf 30 % der Dachflächenseiten zu beschränken. Zwerchhäuser und vergleichbare Dachaufbauten, die die Trauflinie unterbrechen, werden auf die Größenbeschränkung mit angerechnet.

Bei der Dacheindeckung sind aus ortsgestalterischen Gründen nur Ziegel und Dachsteine in rötlichen und braunen Farbtönen erlaubt. Bei Dachaufbauten ist die Materialwahl freigestellt.

#### **Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen nur mit Natur- oder Klinkermauerwerk sowie mit Holzzäunen (senkrechte Holzelemente) bis zu einer Höhe von 1,00 m (gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeführt werden.

Zufahrtbereiche sind generell von jeder Einfriedung (auch Toranlagen) freizuhalten. Zurückliegende Einfriedungen – hinter der Stauraumtiefe von 5,00 m – sind in der genannten Art zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis 1,50 m Höhe erlaubt.

Die Materialwahl ist freigestellt.

## **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten 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 Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und zu pflegen.

### **RECHTSGRUNDLAGEN:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I Seite 2098)

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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006 S. 57)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 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 01.07.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 S. 387)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), geändert am 05.04.2005 (GVBl. S. 98)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat von Hütschenhausen hat am ..... beschlossen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert wird.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gefasst (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
3. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom ..... an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
5. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am ..... in Form einer öffentlichen Bekanntmachung durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
6. Die Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am .....
7. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB erfolgte am .....

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)

8. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung am ..... mitgeteilt.

9. Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Hütschenhausen, den .....

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)

10. Der im vereinfachten Verfahren geänderte Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht am .....

11. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Hütschenhausen, den .....

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)

# **BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

## **zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Brennerei, Änderung I“, im Ortsteil Hütschenhausen, in der Ortsgemeinde Hütschenhausen,**

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die Verschiebung einer Baugrenze an einem Grundstück nördlich der Erschließungsstraße.

Der Abstand der vorderen Baugrenze von ursprünglich 5,00 m wurde auf 3,00 m reduziert, um bei dem ungünstigen Grundstückszuschnitt eine adäquate bauliche Nutzung zu erreichen.

Nachdem mit der Verschiebung auch nur ein untergeordneter Baukörper (Vorbau) ermöglicht wird, ergeben sich keine Nachteile, die den Gesamteindruck der städtebaulichen Lösung stören würden.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hütschenhausen hat daher in seiner Sitzung am 14. März 2006 der Baugrenzenverschiebung zugestimmt.

Umweltbelange werden durch die Änderung ebenfalls nicht berührt, so dass das Bebauungsplanverfahren wegen der Geringfügigkeit nach § 13 BauGB, d. h. im vereinfachten Verfahren betrieben werden kann.

**Aufgestellt:  
Ramstein-Miesenbach, den 23.05.2006  
- Bauabteilung der Verbandsgemeinde -**

**(Hans Torner)**