

ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN, OT. HÜTSCHENHAUSEN TEIL - A

BEBAUUNGSPLAN: "TRIFTWEG-SÜD" ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG I M. = 1 : 1000



Teilliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Der Gebietscharakter ist in Anlehnung an die angrenzende Nutzung der Altsiedlungsfläche als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Grundstücksanschlüsse ist jedoch gegenüber den allgemein zulässigen Nutzungen eine vorrangige Wohnnutzung vorgesehen.

Von der Nutzung ausgenommen sind jedoch unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse;
2. sonstige Gewerbebetriebe;
3. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) höchstens 0,8 betragen.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird gemäß § 16 Abs. 2 bis 5 BauNVO anstelle der Zahl der Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Sie darf in der Nutzungsschablone vorgegebenen Wert über dem natürlichen Gelände an keiner Stelle übersteigen. Als Bezugspunkt gilt der Schrittpunkt gegen die Vorderkante Außenwand und Oberkante Dachdeckung.

Für den Nachweis ist jedem Bauantrag ein prüffähiges Geländelevationem mit den ursprünglichen und neuen Geländeverhältnissen beizufügen.

Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Für den Bebauungsplanbereich gilt die offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass nur Einzelhäuser bzw. in einem Teilbereich auch Doppelhäuser gestattet sind.

Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Die Festrichtung der Hauptbaukörper ist nach den zeichnerischen Vorgaben anzuerkennen, wobei sie wahlweise parallel oder rechtwinklig zur Straßengrenze hin anzuordnen ist.

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.

Landesrechtliche Vorschriften bleiben davon unberührt.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenum und vorderer Baugrenze unzulässig und dürfen insgesamt eine Grundfläche von 50 m² sowie ein Bauvolumen von maximal 150 m³ nicht überschreiten.

Für die nicht überdachten Stellplätze gelten die Vorschriften der LBAUO.

Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen.

Bei Garagen muss der Stauraum vor dem Tor mindestens 5,00 m betragen (gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze) und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein.

Unabhängig davon ist auf jedem Grundstück ein Besucherparkplatz nachzuweisen, wobei der Stauraum vor der Garage als Besucherparkplatz angerechnet werden kann, nicht aber zur Erfüllung der Stellplatzpflicht pro Wohneinheit.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Erschließungsstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, d. h. als Straßenzug mit verkehrsberuhigtem Ausbau auszuweisen.

Die Ausgestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Detailplan.

Zur Steigerung der Verkehrssicherheit darf im Bereich der Sichtdreiecke das Lichtprofil ab 0,60 m über der Fahrbahnoberfläche nicht durch Einfriedungen, Hecken, Bäume usw. eingegrenzt werden.

Aufsichtungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1.12 BauGB)

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung des Straßenkörpers wird festgesetzt, dass notwendigerweise entstehende Abgrabungen auf den privaten Grundstücken, jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, zu dulden sind.

1. Planungen und Nutzungsregelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.1 Festsetzungen zur Minderung des Eingriffes in den Wasserhaushalt

1.1.1 Garagenzufahrten und Stellplätze
Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und Oberflächenwasserableitung dürfen Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen nur auf Fahrbahnbreite geschlossen befestigt werden.

Die Rand- und Zwischenflächen sind wahlweise mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu belassen. Vorzugsweise ist dieses flächig zu versickern, jedoch ist auch die Rückhaltung und Nutzung als Brauchwasser zulässig.

1.2 Anpflanzung von Bäumen

1.2.1 Baumpflanzungen in Straßen
Zur Begrünung des Straßenraumes werden hochstämmige Laubbäume erster oder zweiter Ordnung aus der Geländestruktur festgesetzt.

Die Bäume sind in Reihen anzupflanzen, wobei ein Wechsel der Straßenseite vorgesehen ist. Die Baumstämme sind mindestens in einer Größe von 4,00 m offen auszubilden und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Der Standort der Baumpflanzung ist im Rahmen der Realisierung endgültig zu bestimmen. Die dargestellte Stückzahl ist als Mindeststückzahl anzupflanzen.

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung
Acer platanoides Spitzahorn
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aria Mehlbeere
Tilia cordata Winterlinde

Hochstämmige Bäume erster Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen.

Hochstämmige Bäume zweiter Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen.

1.3 Erhalt von Streuobst

Die im Plan dargestellten einzelnen Bäume sind zu erhalten.

Eine Entfernung ist nur zulässig, wenn dies zwingend erforderlich ist. In diesem Falle ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBAUO)

Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1.1 LBAUO)

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude (auch der Garagen) sind als Satteldächer auszuführen. Krüppeldächer als Sonderform der Satteldächer sind ebenfalls zulässig. Flachdächer sind nur bei offenen Carports (mind. eine Längs- und Schmalseite müssen offen sein) zulässig.

Die Nebengebäude und Garagen dürfen bei Grenzbebauung auf der Seite zum Nachbarn komplett abgewalmt werden.

Alle Dachneigungen sind symmetrisch, d. h. auf jeder Seite mit gleicher Neigung auszubilden und dürfen die in der Nutzungsschablone vorgegebenen Werte nicht unter- bzw. überschreiten.

Dachaufbauten sind insgesamt auf maximal 10 % der Dachfläche zu beschränken. Bezugsfläche hierfür ist jeweils die Schnittfläche der Dachaufbau-Außenkanten mit der Dachhaut des Hauptgebäudes. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mindestens 2,00 m betragen.

Bei der Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in rötlichem oder helbraunem Farbton zu verwenden. Andere Eindeckungsmaterialien sind unzulässig.

Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1.3 LBAUO)

Für die Außenwände sind nur Putz, Natursteine und Sichtmauerwerk aus Klinker oder Kalksandsteinen sowie Holzverblenden zulässig.

Im Dachrand- und Giebelbereich sind Verschiefungen im Farbton der Dachhaut ebenfalls zulässig.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1.3 LBAUO)

Soweit es sich nicht um Zufahrten und Stellplätze handelt, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Aufsichtungen und Abgrabungen dürfen das natürliche Gelände um maximal 1,00 m Höhenunterschied über- bzw. unterschreiten.

Einfriedigungen (§ 88 Abs. 1.3 LBAUO)

Als Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, sind Hecken aus Laubgehölzen, Holzketten und Eisengitter bis jeweils maximal 1,20 m Höhe zulässig.

Von dem vorgegebenen Höhenmaß dürfen feste Sockel lediglich einen Anteil von 0,30 m Höhe ausmachen.

Im Bereich der Sichtdreiecke sind nur Einfriedigungen bis maximal 0,60 m Höhe zulässig.

Für die übrigen Grundstückeinfriedigungen gelten die gleichen Materialien einschließlich einer Maschendraht-enzirkung.

Die Höhenbeschränkung für diese Bereiche wird auf maximal 1,50 m festgesetzt.

Die Einfriedigungen benachbarter Grundstücke sind gestalterisch und höhenmäßig aufeinander abzustimmen.

Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließung.

Nachrichtliche Hinweise:
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19815 zu beachten.

Der bei einer Unterkellerung anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grundflächen zu integrieren und einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Auf die Verhaltungsrichtlinie „Verminderung und Entsorgung von Baufällen“ (Januar 1993) wird hingewiesen.

Die Ableitung von Drainagewasser in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.

Niederschlagswasser von Dächern ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückzuhalten und über belebte Bodenzone zu versickern (z. B. Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme, eventuelle Zisternen). Die Überläufe der privaten Versickerungsanlagen können an das öffentliche Regenwassernetz (Rinnen oder Kanäle) angeschlossen werden.

Ausnahmsweise kann ein direkter Anschluss unter Zwischenschaltung eines Puffers (Teich o. ä.) erfolgen. Hierfür erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

Zum Schutz gegen Vermassung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wänden auszubilden.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

MD	DORFGEBIET	(§ 5 BauNVO)
TH _B	TRAUFHÖHE BERGSEITIG	
TH _T	TRAUFHÖHE TALSEITIG	(§ 16 ABS. 2 NR. 3 BauNVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 BauNVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(§ 20 BauNVO)
30° - 40°	DACHNEIGUNG	

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

O	OFFENE BAUWEISE
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
ED	NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
---	BAUGRENZEN
+	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

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

▨	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
▨	VERKEHRSBERUHIGTER AUSBAU
---	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
+	FUSSWEG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

▭	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BauGB)
•••••	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 ABS. 4 UND § 16 ABS. 5 BauNVO)
▨	BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
○	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKNUMMER
---	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
—	HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE
× × ×	ABRISS VON GEBÄUDEN
---	ALTE GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES VOR DER ERWEITERUNG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLLGESCHOSS
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

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

○	HOCHSTÄMMIGE BÄUME II. ORDNUNG, ANPFLANZUNG IM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ODER AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN, MIT VARIABLEM STANDORT
○	ERHALT VON STREUOBST

Bei der Ausführung von Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer den Beginn des Arbeit rechtzeitig anzuzeigen. Die beauftragten Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Jeder zutagekommene archäologische 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 haben gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege für die Einhaltung der obigen Forderungen. Die Bauherren sind verpflichtet, dem Landesamt für Denkmalpflege jeden zutagekommenden Fund zu melden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. Teil I, Seite 2141)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1999 (BGBl. Seite 132), zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. Teil I, Seite 496)
- Flurzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, Seite 58)
- Landesbaudordnung Rheinland-Pfalz (LBAUO), in der Fassung vom 24. November 1998
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPFG), in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. Seite 280)

- Die nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderliche Begründung ist als separate Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

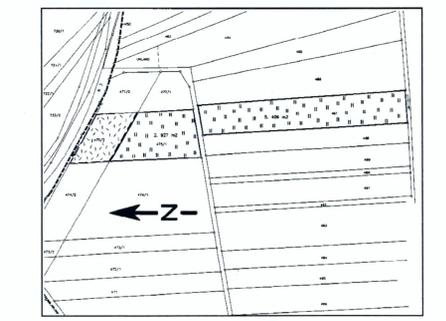
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat hat am **11.02.03** beschlossen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert wird.
2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am **06.03.03** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB)
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom **06.03.03** an der Änderung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB)
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanänderung (Möglichkeit Bürgerbeteiligung) wurde durchgeführt.
5. Die Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am **23.09.03**
6. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Hütschenhausen als Satzung beschlossen. **23.09.03**
In Vertretung:
[Signature]
1. Ortsbürgermeister
7. Die Vorlage des Bebauungsplanes erfolgte am **10.10.03**
8. Aufstellungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt.
Hütschenhausen, den **06.10.03**
In Vertretung:
[Signature]
1. Ortsbürgermeister
9. Die Durchführung des Verfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am **09.10.03**
10. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Hütschenhausen, den **09.10.03**
In Vertretung:
[Signature]
1. Ortsbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN „TRIFTWEG - SÜD“ TEIL - B

LANDESPFLEGERISCHE ERSATZMASSNAHME

GEMARKUNG HÜTSCHENHAUSEN M. = 1 : 2.500



ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN

ORTSTEIL HÜTSCHENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN: „TRIFTWEG - SÜD“

ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG I

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 25.000

