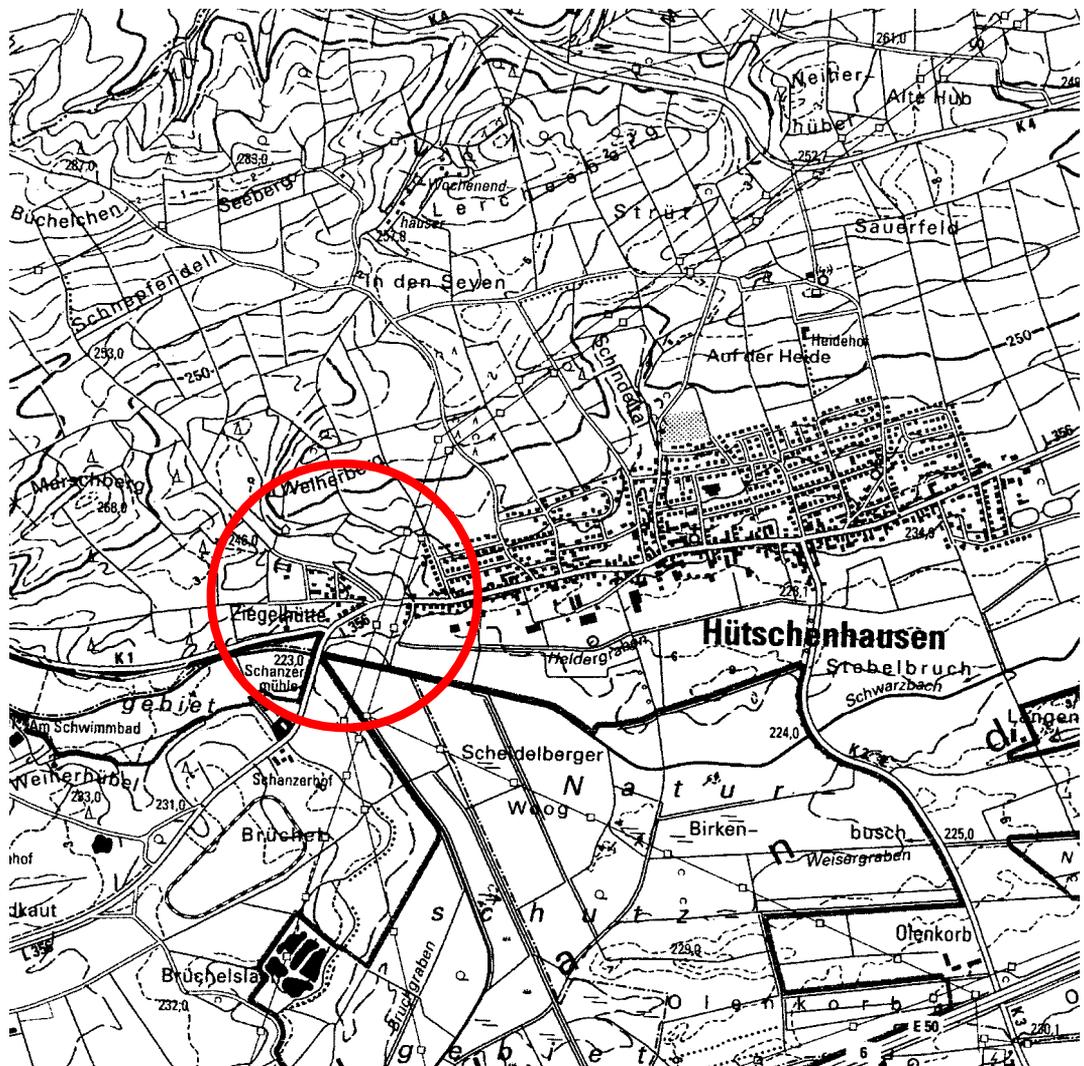


# ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN ORTSTEIL HÜTSCHENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN: “ZIEGELHÜTTE 2011”

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M. = 1 : 25.000



## **Textliche Festsetzungen**

### **zum Bebauungsplan „Ziegelhütte 2011“ in 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 zu der Ortslage von Hütschenhausen, Annexe Ziegelhütte, und wird in Anlehnung an die Festlegung im Flächennutzungsplan und des früheren Bebauungsplanes „Ziegelhütte“ in drei Gebietsarten gegliedert:

- Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO,
- Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO,
- Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 und 8 BauNVO nicht erlaubt.

Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziffer 3 und nach Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO nicht gestattet. Eine Wohnung oder ein Wohngebäude mit einer Wohnung für den Betriebsinhaber werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zugelassen.

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

Unter Anwendung des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf in allen drei Gebietsarten die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl maximal 0,8 betragen.

Es wird eingeschossige bzw. zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Bei Hanglagen darf der Erdgeschossfußboden auf der Hangseite maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die Regelungen der Geschossigkeit nach § 2 Abs. 4 der LBauO sind verbindlich einzuhalten.

Dem Bauantrag ist ein Nivellement vom Ursprungsgelände mit Bezugshöhen zur Straße beizufügen.

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

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

Die Firstrichtungen dürfen wahlweise giebel- oder traufständig zur Straße bzw. der seitlichen Grundstücksgrenzen hin ausgeführt werden. Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die 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 überdachte Stellplätze (z. B. Carports, Geräteschuppen usw.) dürfen auf den Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden. Diese Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze müssen, sofern sie außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, in Richtung der Straße einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Diese Anlagen dürfen nicht innerhalb der Sichtdreiecke 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, ist für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück erforderlich. Wird ein Baugrundstück geteilt, gilt der Stellplatznachweis für jede Grundstückshälfte separat. Bei Garagen ist im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe erforderlich. Der Stauraum wird auf die Stellplatzpflicht nicht angerechnet. Sind aufgrund verschiedener Nutzungsarten weitere Stellplätze erforderlich ist der Mindeststellplatznachweis gemäß Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 nachzuweisen.

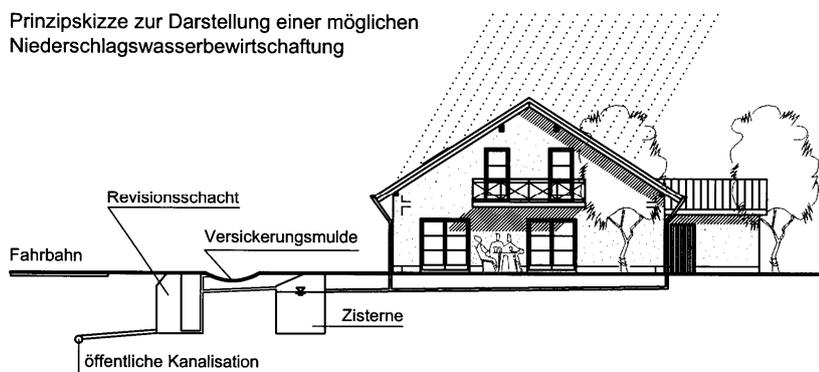
## **7. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Sämtliche Erschließungseinrichtungen bestehen und werden unverändert beibehalten.

## **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 Versickerungsmulde herzustellen. Die Flächengröße der Mulde muss mindestens 10 % der versiegelten Fläche des Baugrundstücks betragen. Die Einstauhöhe bis zur Überlaufeinrichtung muss 0,30 m betragen.

Ersatzweise kann ein Regenwasser-Sammelbehälter (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von 50 l je m<sup>2</sup> der angeschlossenen und versiegelten Flächen (mindestens jedoch 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen je Baugrundstück) eingebaut werden. Die Mulde sowie die Zisterne müssen mit einer Überlaufeinrichtung ausgestattet sein. Das Niederschlagswasser, welches nicht vollständig auf den Grundstücken versickert bzw. nicht vollständig zurückgehalten werden kann, ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.



## **9. Nachrichtliche Hinweise**

Um bei Unterkellerungen Durchnässungsschäden, die sich aus der Regenwasserversickerung ergeben können, vorzubeugen, sind die Kellerbereiche als „wasserdichte Wannen“ auszubilden (Druckwasser). Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind zum Schutz des Mutterbodens die Vorgaben des § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 zu beachten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) in Speyer rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die Vorgaben der GDKE entbinden den Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der GDKE ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Baumaßnahmen (Mutterbodenabtrag).

Bisher nicht bekannte „Kleindenkmäler“ (wie Grenzsteine) dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort beseitigt werden. Es können sich unter den Steinen bisher unbekannt Standortabsicherungen befinden, die historisch und landeskundlich von hervorragendem Interesse sind.

Das im Zuge des Aufstellungsverfahrens erstellte schalltechnische Gutachten befasst sich mit der angrenzenden Schießanlage des Schützenvereins „Ruhig Blut“ und kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der bereits bestehenden Wohnbebauung nur noch ein reduzierter Schiebetrieb (maximal zulässige Schusszahlen pro Tag und Kaliber) zulässig ist. Die Vorgaben des Schützenvereins zu den Schusszahlen und Kalibern überschreiten schon derzeit die zulässigen Lärmwerte und müssen entsprechend der maximal zulässigen Schusszahlen pro Tag und Kaliber reduziert werden. Grundlage hierfür bilden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.

Die zulässigen Werte/Schusszahlen sind dem Gutachten auf Seite 30 zu entnehmen.

Der Schutzstreifen der 380-kV-Höchstspannungsfreileitung ist von Bauwerken freizuhalten. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 8 m erreichen. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. für den Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Die Anbauverbotszonen zur L 356 und Zur K 1 werden lediglich nachrichtlich dargestellt. Baugesuche, die im Bereich der Anbauverbotszone realisiert werden sollen, sind dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) Kaiserslautern zur Stellungnahme vorzulegen. Bei geplanten Neubauten im Bereich der L 356/K 1 sind die Mindestabstände nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.

Werbeanlagen innerhalb einer Entfernung von 40 m an der L 356 und 30 m an der K 1 bedürfen der Zustimmung des LBM. Hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) können an den Baulastträger der klassifizierten Straßen keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden.

Den Straßengrundstücken (L 356 und K 1) sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der klassifizierten Straßen (mit Rad- und Gehweg) darf kein Oberflächenwasser bzw. sonstiges Wasser zugeleitet werden. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde verlegt werden. Anpflanzungen dürfen nur in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde gepflanzt werden.

Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (Grenzsteine) befinden. Diese dürfen nicht berührt oder von ihrem angestammten historischen Standort entfernt werden.

Zum Schutz vor etwaigen Radonstrahlungen sind Radonmessungen von dem Bauherren selbst durchzuführen.

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

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

Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude wird keine Dachform festgesetzt.

Die Dachneigungen sind in der Neigung von 25° als Untergrenze und mit 45° als maximal zulässige Obergrenze auszubilden.

Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hauseinheiten in ihrer Neigung und im Material der Dacheindeckung (- Farbton) nicht voneinander abweichen. Dachaufbauten sind in ihrer Größe auf maximal 20 % der Dachflächenseiten zu beschränken. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten muss vom Ortgang aus gemessen mindestens 1,50 m betragen (Dachüberstände sind nicht anrechenbar). Die Wahl des Eindeckungsmaterials ist freigestellt. Es darf jedoch davon keine Blendwirkung ausgehen.

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

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen als Mauern und Gitterzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m (gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeführt werden. Zufahrtbereiche sind generell von jeder Einfriedung freizuhalten. Hinter der Stauraumtiefe von 5,00 m sind Einfriedungen in der genannten Einfriedungsart zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis 2,00 m Höhe erlaubt. Die Materialauswahl ist hier freigestellt.

Böschungen zur Modellierung des Geländes dürfen maximal 1,50 m hoch angelegt werden. Höhere Geländeabstufungen sind nur mit einer 1,50 m breiten Zwischenberme statthaft.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

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. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, Seite 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1482)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. 2010, S. 319)

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. 2011, S. 47)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387), zuletzt Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 53), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402)

Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)

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

1. Der Ortsgemeinderat von Hütschenhausen hat am 21.06.2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB ).
2. In der Ratssitzung vom 26.06.2012 wurde der Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.
3. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen wurde am 30.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgte mit der gleichen Bekanntmachung (§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 07.09.2012 bis einschließlich 08.10.2012.
5. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 29.08.2012 am Aufstellungsverfahren beteiligt (§ 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
6. Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 13.11.2012.
7. In der Sitzung am 13.11.2012 wurde beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf geringfügig überarbeitet wird und gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden soll.
8. Die Bekanntmachung über die erneute Entwurfsauslegung des geringfügig geänderten Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20.12.2012.
9. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.01.2013 bis einschließlich 19.02.2013.
10. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 09.01.2013 am Aufstellungsverfahren erneut beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
11. Die Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 21.05.2013.
12. in der Sitzung am 21.05.2013 wurde beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf nochmals, allerdings verkürzt, auf die Dauer von zwei Wochen ausgelegt wird (§ 4 a Abs. 3 BauGB).
13. Die Bekanntmachung über die erneute und verkürzte Entwurfsauslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 23.05.2013.
14. Der erneute verkürzte öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.05.2013 bis einschließlich 17.06.2013.
15. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 22.05.2013 erneut beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
16. Die Prüfung der während der erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 02.07.2013.
17. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Ortsgemeinderat Hütschenhausen als Satzung beschlossen am 02.07.2013.

Hütschenhausen, den 05.07.2013

---

(Hans-Joachim Becker)  
Ortsbürgermeister

18. Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Hütschenhausen, den 18.07.2013

---

(Hans-Joachim Becker)  
Ortsbürgermeister

19. Der im vereinfachten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht  
am 25.07.2013 (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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

Hütschenhausen, den 25.07.2013

---

(Hans-Joachim Becker)  
Ortsbürgermeister

21. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung am ..... mitgeteilt.

# Bebauungsplan „Ziegelhütte 2011“ der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Ortsteil Hütschenhausen

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## Allgemeines / Erfordernis

Der vom Geltungsbereich erfasste Ortslagenbereich stellt eine Annexe zum Ortsteil Hütschenhausen dar und wurde bereits Mitte der 50er Jahre überplant und städtebaulich geordnet.

Der vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1967 und wurde damals von der Bezirksregierung Neustadt am 19. Dezember 1967 genehmigt.

In den zurückliegenden Jahren haben sich aus den unterschiedlichsten Nutzungsanforderungen schon mehrfach Veränderungen ergeben, die auch zu Bebauungsplanänderungen geführt haben, aber verfahrensmäßig nicht zum Abschluss gebracht wurden.

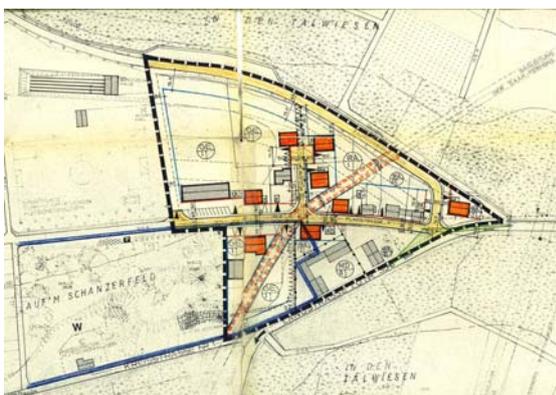
Der Bereich ist durch eine Tallage vom Ortsteil Hütschenhausen getrennt und durch umgebende Schutzgebiete, Biotopvernetzungszone, Waldflächen, Schutzzonen für Elektro-Freileitungen, Gasfernleitungen und Wasserschutzzonen eingegrenzt.

Die Neufassung beinhaltet daher auch keine Gebietserweiterung, sondern passt sich erneut der aktuellen Situation an und sanktioniert bereits eingetretene bauliche Entwicklungen.

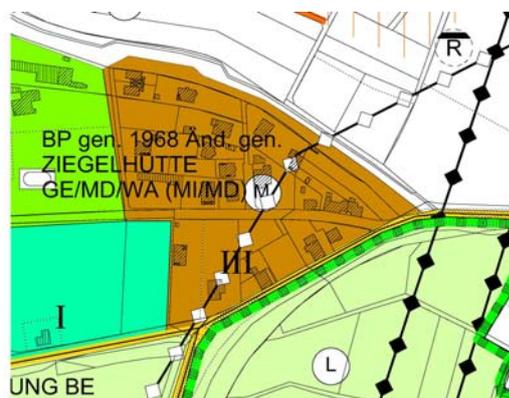
Nachdem die durch das Gebiet führende Saarferngasleitung (heute Creos) verlegt wurde, sollen die entstandenen „Freizonen“ nun auch einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Ziegelhütte“ wurde mit Beschluss der Ortsgemeinde vom 21. Juni 2011 aufgehoben und ein Aufstellungsbeschluss für den Änderungsplan „Ziegelhütte 2011“ gefasst.

Nachdem der alte Bebauungsplan mehrere Gebietsarten aufweist und in direkter Nachbarschaft der Schützenverein „Ruhig Blut“ sein Schützenhaus mit Schießständen hat, wurde im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ein *Schalltechnisches Gutachten* in Auftrag gegeben, um von den Schießständen ausgehende Lärmimmissionen zu untersuchen und gegebenenfalls durch präventive Maßnahmen Konflikte auszuräumen.



Bebauungsplan von 1967



Ausweisung im Flächennutzungsplan 2004

## Planungsziele

Durch die Auffassung der Ferngasleitung, die quer durch das Baugebiet führte, lassen sich in den betroffenen Bereichen die Baufenster aufweiten, so dass bisher nicht bebaubare Grundstücksflächen, die mit Leitungsrechten und Schutzstreifen belegt waren, nun bebaut werden können.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens werden die bauplanungsrechtlichen Ziele definiert bzw. weiter verfeinert, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die bisherigen Festsetzungen wurden in Karte und Text nahezu identisch übernommen. Soweit sich Grundstückszuschnitte und Veränderungen in den Erschließungsstraßen ergeben haben, wurden diese den aktuellen Gegebenheiten angepasst bzw. richtig gestellt.

Nachdem keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr anzutreffen sind, wurde dieser Dorfgebietbereich, der tatsächlichen Nutzung entsprechend, in ein Allgemeines Wohngebiet überführt.

Auch die bisherigen Gewerbegebietsflächen wurden zurückgenommen, da der Schwerpunkt der vorhandenen Nutzungen eine Wohnnutzung aufweist.

Das Baufenster zwischen der Straße „Ziegelhütte“ und „Am Weiherberg“ bleibt etwa hälftig als Gewerbegebiet erhalten und die östlich gelegene Fläche wird in ein Mischgebiet umgewandelt.

Diese Gebietsarten sind zumindest teilweise mit dem angrenzenden Schützenhaus, soweit es sich um den Schießlärm handelt, und unter Beachtung der Richtwerte nach der TA-Lärm im Beurteilungszeitraum Tag (von 6.00 bis 22.00 Uhr) verträglich.

Diese einwirkenden Lärmemissionen lassen sich jedoch nur einhalten, wenn ein reduzierter Schießbetrieb am Tag eingehalten wird. Die vom Schützenverein vorgegebenen Schusszahlen sind zu hoch und dürfen aufgrund der vorhandenen Nutzungen schon jetzt nicht erzielt werden. Die maximal zulässigen Schusszahlen sind je nach Kaliber in einer Tabelle der Schalltechnischen Untersuchung vom Ing.-Büro ISU aus Bitburg auf Seite 30 zusammengefasst.

Der Schützenverein ist dementsprechend anzuweisen, dass der reduzierte Schießbetrieb auch eingehalten wird.

Die schalltechnisch ermittelte Abgrenzung zwischen GE- und MI-Gebiet wurde ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

Die Maße der baulichen Nutzung wie Grund- und Geschossflächenzahl, Geschossigkeit und Bauweise wurden unverändert übernommen, um den Grundstückseigentümern keine Nutzungsnachteile gegenüber dem alten Bebauungsplan aufzuerlegen.



Luftbild



aktueller Bebauungsplan

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat im Allgemeinen eine Abwägung zu erfolgen, inwieweit die aufgrund des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe für Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Dieser Bebauungsplan dient jedoch auch der Innenentwicklung (Baulückenschließung) im Sinne des § 13 a BauGB.

Somit sind aufgrund der Planung keine Eingriffe, insbesondere durch die noch geringfügigen Lückenschließungen bzw. durch die noch ermöglichte Versiegelung einer bislang innerörtlichen, teilweise unbefestigten Fläche, zu erwarten.

Gemäß § 13 Abs. 1 Ziffer 2 und Abs. 3 BauGB besteht für solch einen Bebauungsplan keine rechtliche Verpflichtung, diese geringen Eingriffe auszugleichen.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb von der Aufstellung einer Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

Demzufolge wird auch von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, von den Angaben gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind - sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 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 abgeleitet. Die Anbindung ist im Bereich Hauptstraße vorgesehen. Das vorhandene Telekommunikationsnetz der Telekom ist in allen umgebenden Straßenzügen vorhanden und kann in den Geltungsbereich problemlos eingebunden werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird über die örtlichen eingebundenen Versorgungsträger sichergestellt. Diese Anschlüsse sind auch ohne größere Netzerweiterungen (nur Hausanschlüsse) realisierbar, so dass die Erschließung und Versorgung insgesamt sichergestellt ist.

### ***Kosten***

Die neuen Bauparzellen werden über vorhandene Erschließungsanlagen angebunden. Für die Ortsgemeinde entstehen dadurch keine weiteren Kosten.

### ***Realisierung***

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Umsetzung unmittelbar angegangen, so dass eine direkte Bebauung der Baulücken möglich ist.

Aufgestellt:

Ramstein-Miesenbach, Aug. 2012  
- Bauabteilung der Verbandsgemeinde –