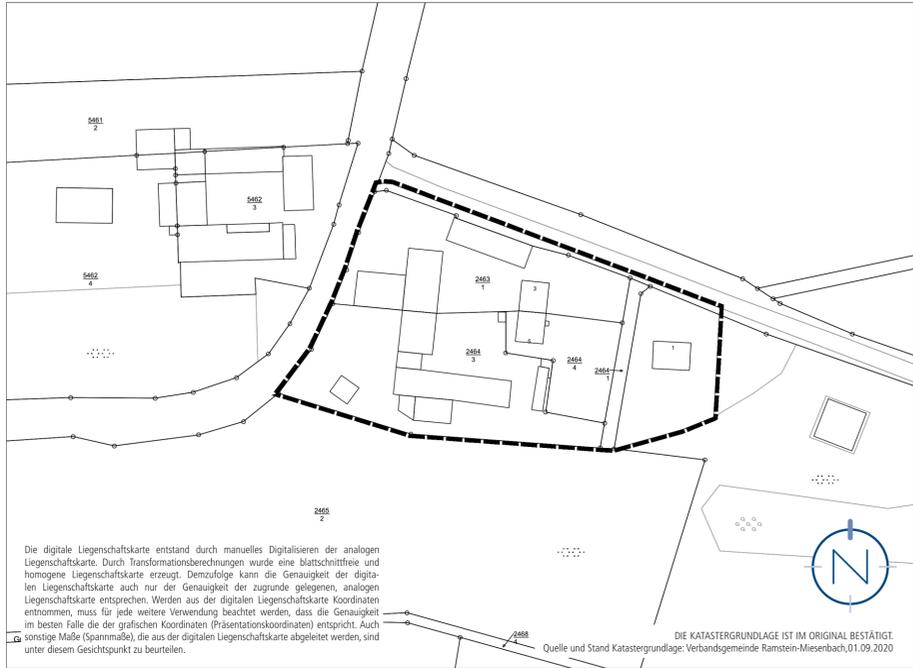


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

 GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

# TEIL B: TEXTTEIL

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

GEM. § 35 ABS. 6 SATZ 1 UND 2 BAUGB

Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, dass baulichen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die

- Wohnzwecken oder
- kleineren, nicht störenden, Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (über Flächen für die Landwirtschaft) widersprechen oder
2. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Selbiges gilt weiterhin für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wenn diese dem Nutzungszweck der oben genannten Vorhaben entsprechen und der Eigenart des Plangebietes nicht widersprechen.

Weitere öffentliche Belange sowie die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleiben von dieser Außenbereichssatzung unberührt.

Die Vorhabenzulässigkeit richtet sich im Übrigen nach den Maßstäben des § 35 BauGB.

### 3. NÄHERE BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

GEM. § 35 ABS. 6 SATZ 3 BAUGB

Bauliche Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren, nicht störenden, Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung zulässig, wenn sie den durch Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen vorgegebenen Rahmen der Eigenart der näheren Umgebung nicht überschreiten.

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Die Erschließung muss gesichert sein.

Der alte Gebäudebestand und die Freiflächen des ehemaligen Hofgutes bieten Lebensraum für unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG fallende und für bestimmte durch § 19 betroffene Arten/Artengruppen. Hierzu zählen Gebäudebrüter, an und in den Gebäuden quartierende Fledermäuse sowie auf den Freiflächen möglicherweise vorkommende Reptilien (v.a. Mauereidechse).

Um hier eine qualifizierte Beurteilung abgeben zu können und im Fall eines Nachweises entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (ggfs. als CEF) zu benennen, ist eine qualifizierte Untersuchung nach den einschlägigen Erfassungsmethoden (Brutvogelerfassung insbesondere am Gebäude, Gebäudecheck auf Fledermausquartiere, evtl. Expositions Bretter/-matten für Reptilien) durchzuführen. Der Untersuchungsbedarf ist im Vorfeld mit der UNB abzustimmen. Je nach Umfang der legitimierten Baumaßnahmen ist auch die FFH-Verträglichkeit der Planung für das benachbarte NATURA 2000-Gebiet „Westlicher Moorniederung“ zu beurteilen, insbesondere in Bezug auf mögliche indirekte Wirkungen auf das Gebiet und deren Arten, z.B. durch Lärm oder sonstige Störungen (Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)..

## HINWEISE

### Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

### Brandschutz

- Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.
- Die Kurvenradien sind für die Straßenführung zu beachten und einzuhalten. Die Planung muss ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr bereithalten.
- Bei einer Rettungshöhe > 8 m über der Geländeoberfläche in jedem Geschoss (auch der nicht Vollgeschosse) von Nutzungseinheiten müssen entsprechende Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge gemäß der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 umgesetzt werden. Auf die Berücksichtigung von Aufstellflächen rechtwinklig und parallel zu Außenwänden wird explizit verwiesen. Die Planung ist dahingehend mit den eingeführten Technischen Bestimmungen i.V.m. DIN 14090 abzugleichen. Für Gebäude mit einer Rettungshöhe von mehr als 8 m über der Geländeoberfläche bedarf es der erneuten Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle.
- Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf bei einer Geschossflächenzahl von 0,3 und ≤ 0,7 bei einer kleinen Brandausbreitungsgefahr mit 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden angegeben. Bei einer Geschossflächenzahl zwischen 0,7 und ≤ 1,2 mit mind. 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen. Die vorhandene Löschwassermenge ist schriftlich nachzuweisen.
- In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W405 ist Punkt 7 zu beachten.

### Bodenschutz, Baugrund

- Sofern Erkenntnisse über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen (z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen, Bodenerosion) im Plangebiet vorliegen, wird um Mitteilung an die dafür zuständigen Behörden gebeten.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### Denkmalschutz

- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl., S. 719) 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.
- Der vorangehende Hinweis entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. 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 Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.
- Im Plangebiet können sich zudem bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### Entwässerung

- Die Entwässerung im Geltungsbereich soll grundsätzlich über die bereits vorhandenen Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung stattfinden.
- Bei Neubauvorhaben ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept vorzulegen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

### Hochwasserschutz / Starkregen

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

### Erschließung, Lage an der L 358 / K 1

- Die Nutzungsänderung durch bauliche Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleinen, nicht störenden, Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, bedürfen gemäß § 43 Landesstraßengesetz der Erlaubnis des Landesbetriebes Mobilität Kaiserslautern, da es sich um eine Sondernutzung handelt.
- Die Satzung wurde in Kenntnis der vorhandenen klassifizierten Straßen aufgestellt. Es können demnach keine immissionsschutzrechtlichen Forderungen an den Baulasträger der angrenzenden L 358 und K 1 geltend gemacht werden.

### Pfalzwerke AG

- Rechtzeitig vor Baubeginn ist durch den Vorhabenträger eine aktuelle Planauskunft einzuholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (<https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft>) zur Verfügung gestellt wird.

### Radonprognose

- Gemäß dem Landesamt für Geologie und Bergbau haben Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten gezeigt, dass mit niedrigerem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Informationen liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.
- Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 – 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden.
- Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten: Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes; Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter; Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit; Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma); Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Baupfehlungen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Informationen zu baulichen Maßnahmen zur Radonprävention stellt das Landesamt für Umwelt (Radon@fu.rlp.de) bereit.

### Schutz von Natur und Landschaft

- Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG unterliegen die Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die §§ 14 bis 17 BNatSchG sind entsprechend anzuwenden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hütschenhausen hat am 06.10.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung „Elschbacher Hof“ im Ortsteil Hütschenhausen beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, das Verfahren zur Aufstellung der Satzung einzuleiten, wurde am 15.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der Satzung gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

nung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Die Satzung „Elschbacher Hof“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Hütschenhausen, den \_\_\_\_.

Der Ortsbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO).
- Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung „Elschbacher Hof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hütschenhausen, den \_\_\_\_.

Der Ortsbürgermeister

- Während der Beteiligung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am 09.02.2021. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hütschenhausen hat am 09.02.2021 die Satzung „Elschbacher Hof“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die Satzung besteht aus der Planzeich-

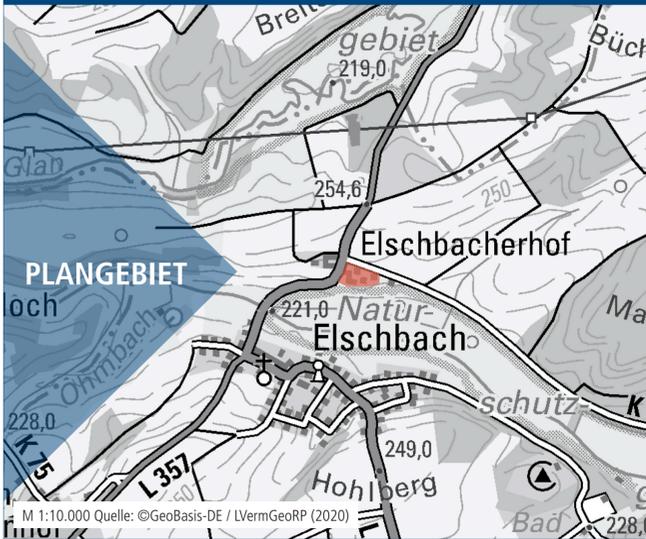
## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Außenbereichssatzung gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

## Elschbacher Hof

Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB  
in der Ortsgemeinde Hütschenhausen,  
Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach



Bearbeitet im Auftrag der  
Ortsgemeinde Hütschenhausen  
Am Neuen Markt 6  
66877 Ramstein-Miesenbach

Stand der Planung: 07.01.2021  
**SATZUNG**

Maßstab 1:1.000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End

**KERN**  
**PLAN**