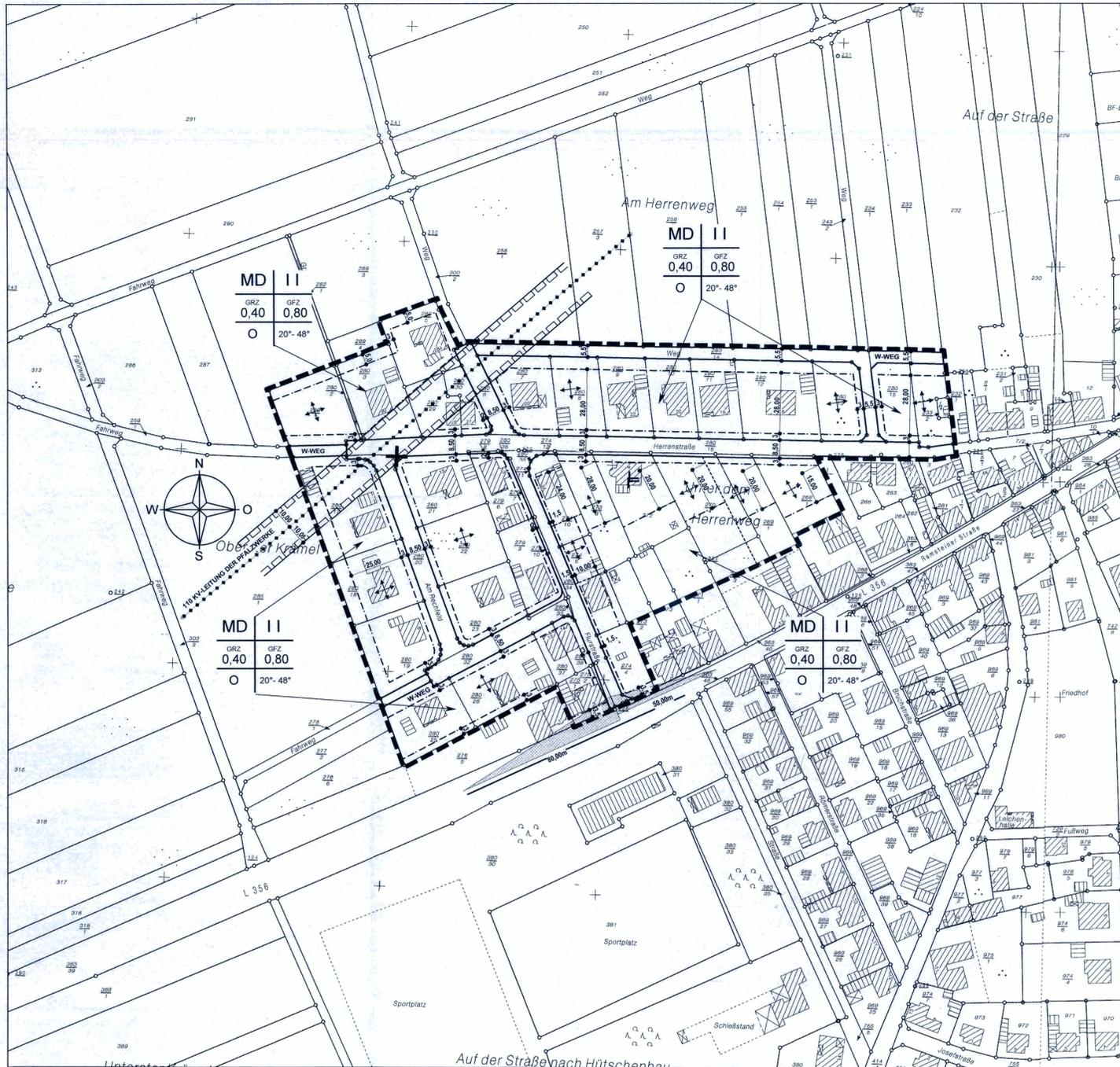


# ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN, ORTSTEIL SPESBACH TEIL - A

## BEBAUUNGSPLAN: "AM HERRENWEG" UND "UNTER DEM HERRENWEG"

### ÄNDERUNGSPLAN 3

#### M. = 1 : 1000



### Textliche Festsetzungen

1. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
  - 1.1 **Bauliche Nutzung**
    - 1.1.1 **Art der baulichen Nutzung** Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 20 BauNVO)
 

GRZ - 0,4	GFZ - 0,8
-----------	-----------

 Je Grundstück sind nur zwei Wohneinheiten zulässig.
    - 1.1.2 **Ausnahmen**  
Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
    - 1.1.3 **Zahl der Vollgeschosse**  
Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan - zweigeschossig als Höchstgrenze.
    - 1.1.4 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**  
Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan - offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich).
    - 1.1.5 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die Firstschrägung ist im Bebauungsplan eingetragen. Winkelbauweisen sind zugelassen.
    - 1.1.6 **Höhenstellung der Gebäude**
      - 1.1.6.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,35 m über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Garagenzufahrt / Hauseingang angelegt werden.
      - 1.1.6.2 Zusätzlich darf der Schnittpunkt zwischen senkrechter Außenwandfläche und oberster Dacheindeckung (Ziegel) nicht mehr als 6,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.
      - 1.1.6.3 Zulässig ist auch die Anordnung versetzter Geschosse, soweit es das Gelände zulässt, dabei gilt erschließungsgemäß 1.1.6.1 und hangseitig 1.1.6.2 - wobei die zulässige Geschosshöhe nicht überschritten werden darf.
      - 1.1.6.4 Vor Baubeginn sind die Höhen gemäß § 1.1.6.1 bis 1.1.6.3 mit der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesbach abzustimmen.
    - 1.1.7 **Nebenanlagen**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen dürfen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden. Offene Carports und Stellplätze sind auch auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
    - 1.1.8 **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Garagen muss der Stauraum mindestens 5,00 m betragen und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein.
  - 1.2 **Abgrabungen und Aufschüttungen**  
Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau von Erschließungsanlagen erforderlich sind, müssen vom angrenzenden Grundstückseigentümer (und seinem Rechtsnachfolger) auf seinem Grundstück geduldet werden.
  - 1.3 **Schutzzone für Leitungsrechte**  
In der im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzone für die Leitungsrechte der Pflanzwerke AG ist jede bauliche Anlage untersagt. Ausnahmen sind mit Zustimmung der Pflanzwerke AG erlaubt.
 

**Nachrichtliche Hinweise/Empfehlungen**  
**Landesamt für Denkmalpflege, Speyer**  
Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauherr / Bauherrin die ausführende Baufirma vertraglich zu verpflichten, den Baugrund dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Jeder zu Tage kommende Fund ist unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologische Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.

**Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz**  
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. 4020 und 1054) zu berücksichtigen.

**Pflanzwerke AG Ludwigshafen**  
In Bezug auf den Einsatz elektrischer Geräte ist es möglich, dass im Nahbereich der Freileitung infolge der vorhandenen magnetischen Felder Geräterstörungen auftreten. Geräte, die mit Kathodenstrahlröhren arbeiten und medizinische Diagnosegeräte können beeinflusst werden.
2. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 124 LBauO)**
  - 2.1 **Dachformen**
    - 2.1.1 **Allgemein**  
Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan als Mindest- und Höchstwert festgesetzt. Es sind Sattel-, versetzte Putz- und Walmdächer zulässig.
    - 2.1.2 **Dachaufbauten**  
Als Dachaufbauten sind Giebeln in einer Größenordnung von 25 % der Dachfläche zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten nicht gestattet.
    - 2.1.3 **Kniestöcke**  
Nur im Rahmen der Höhenentwicklung nach 1.1.6.2 zulässig.
    - 2.1.4 **Dacheindeckung**  
Bei geneigten Dächern sind alle üblichen Ziegel- und Dachsteineindeckungen zulässig.
    - 2.1.5 **Außenwandflächen**  
Äußere Baukörperflächen dürfen keine auffälligen Putzmuster erhalten. Unzulässig sind ferner Anstriche in grellen und schwarzen Farben, ebenso Kunststoffverkleidungen. Eine Verkleidung von Teilflächen mittels Fassenzementschindeln sowie Holz ist zulässig.
  - 2.2 **Einfriedungen**
    - 2.2.1 Zur Überbrückung von Geländeunterschieden können Stützmauern aus Beton mit ausgewaschenen oder strukturierten Sichtflächen sowie Natursteinmauern gestattet werden.
    - 2.2.2 Für die Grundstückseinfriedung sind folgende Ausführungen zulässig:
      1. Mauern, Holzjalousien (vertikal / horizontal), Hecken in Verbindung mit Einzelblümen und Kombinationen aus den genannten.
      2. Die maximale Höhe der o. a. Sichtschutzelemente (ausschließlich Einzelbäume) darf 1,80 m über dem natürlichen Geländeniveau betragen.

- ### VERFAHRENSMERKLE
1. Der Ortsbürgermeister Hütschenhausen hat am 27.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 43 BauGB).
  2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 09.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
  3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 03.02.2006 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
  4. Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurde am 03.03.2006 vom 11.02.2006 bis 02.03.2006 in Form einer öffentlichen Bebauung durchgeführt. Der Auslegungsbeschluss des Gemeinderates erfolgte am 27.09.2005.
  5. Die Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 21.03.2006.
  6. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 21.03.2006.
  7. Die Berechtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 21.03.2006.
  8. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 21.03.2006.
  9. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 21.03.2006 bis 21.03.2006.
  10. Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 21.03.2006.
  11. Die Mitteilung der Prüfungsergebnisse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 21.03.2006.
  12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Hütschenhausen als Satzung beschlossen am 01.01.2006.
  13. Die Anzeigefrist des Bebauungsplanes erfolgte am 01.01.2006.
  14. Erklärung der Kreisverwaltung
  15. Ausfertigungsmerk: Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt Hütschenhausen, den 02.05.2006.
  16. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 01.05.2006.
  17. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft Hütschenhausen, den 01.05.2006.
  18. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung am 26.07.2006 mitgeteilt.

### PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)**
- |           |  |               |
|-----------|--|---------------|
| MD        | DORFGEBIET                               | (§ 5 BauNVO)  |
| II        | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE | (§ 16 BauNVO) |
| GRZ       | GRUNDFLÄCHENZAHLE                        | (§ 19 BauNVO) |
| GFZ       | GESCHOSSFLÄCHENZAHLE                     | (§ 20 BauNVO) |
| 20° - 48° | DACHNEIGUNG                              |               |
- BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 UND Abs. 6 BauGB)**
- |     |                               |
|-----|-------------------------------|
| O   | OFFENE BAUWEISE               |
| --- | BAUGRENZEN                    |
| +   | STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE |
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 UND Abs. 6 BauGB)**
- |       |                          |
|-------|--------------------------|
| ---   | STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE |
| W-WEG | WIRTSCHAFTSWEG           |
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 UND Abs. 6 BauGB)**
- |      |              |
|------|--------------|
| ◆◆◆◆ | OBERIRDISCH  |
| ◇◇◇◇ | UNTERIRDISCH |

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN**
- |       |  |
|-------|--|
| ---   | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)                 |
| ---   | MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 UND Abs. 6 BauGB) |
| ---   | BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE   |
| 25116 | VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMER   |
| ---   | VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE   |
| ∟     | RECHTER WINKEL   |
| 238   | HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE  |
| ---   | SICHTDREIECK   |
| ---   | FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE   |
| ---   | ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG   |
| ---   | ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE   |
| ---   | GRUNDFLÄCHENZAHLE  |
| ---   | GESCHOSSFLÄCHENZAHLE   |
| ---   | BAUWEISE   |
| ---   | DACHNEIGUNG  |

### BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Das Baugelände wird im nordwestlichen Bereich von einer 20 kV-Leitung überspannt. Die Trasse ist im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit einem Schutzstreifen von 20 m Breite gesichert.

Anhand der ausgewiesenen Baufenster war eine Unterbauung der Freileitung möglich. Nachdem die Freileitung zwischenzeitlich höher gehängt wurde und zusätzliche Sichertheitsmaßnahmen erhalten hat, kann nach Aussage des Betreibers eine Unterbauung mit Höheneinschränkungen erfolgen.

Hieron betroffen sind drei Grundstückseinheiten innerhalb des Baugeländes, die durch die Freileitungstrasse in der baulichen Nutzung bisher stark eingeschränkt waren.

Durch die Aufweitung des Baufensters kann nun in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber unter Wahrung der Mindestabstände zur Leitung und im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Vorschriften eine Unterbauung erfolgen.

Die bauliche Ausnutzung orientiert sich am festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und bleibt unverändert bestehen.

Umweltbelange, die sich aus der Prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben, sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert und bedürfen somit keiner weiteren Festsetzungen.

Alle Grundstücke sind über ausgebaute Erschließungsstraßen erschlossen, so dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen.

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. Seite 468)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPRG) in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert am 12. Mai 2004 (GVBl. Nr. 9, Seite 275)

### ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN ORTSTEIL SPESBACH BEBAUUNGSPLAN:

### „AM HERRENWEG“ UND „UNTER DEM HERRENWEG“ ÄNDERUNG 3

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1:25.000

