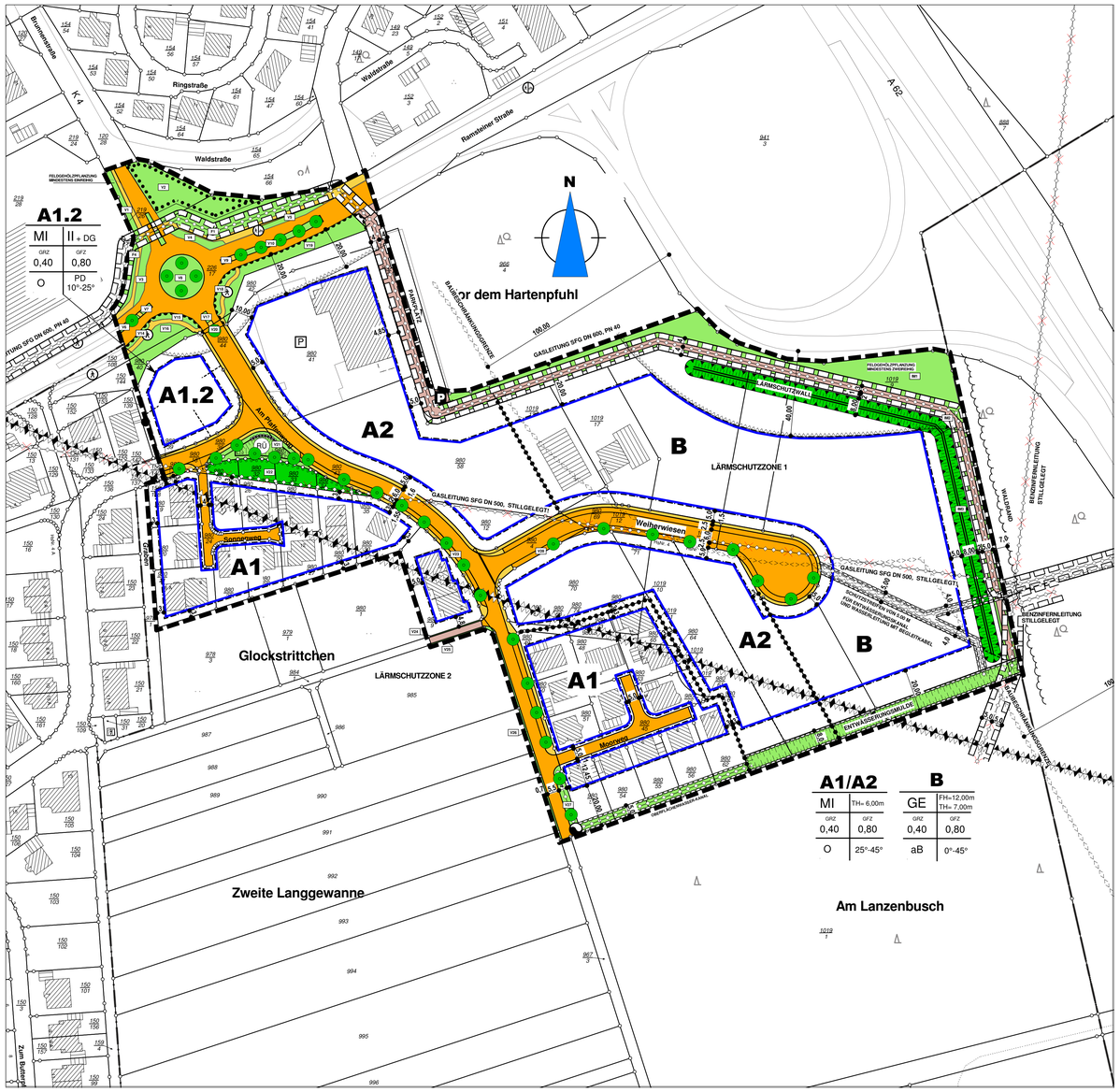
ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN, ORTSTEIL KATZENBACH — TEIL - A

BEBAUUNGSPLAN: "DIENSTLEISTUNGS- UND HANDWERKERPARK"

ÄNDERUNG 3

M. = 1 : 1000



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Handwerkerpark", Änderung III, der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Ortsteil Katzenbach

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6 u. 8 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (MI) – Teilbereiche A 1 und A 1.2 –
Zulässig sind lt. § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden, um die vorhandene Gebietscharakteristik nicht zu beeinträchtigen.

1.1.2 Mischgebiet (MI) – Teilbereich A 2 –
Zulässig sind lt. § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude nur für Betriebsinhaber oder Hausmeister, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden, um die vorhandene Gebietscharakteristik nicht zu beeinträchtigen.

1.1.3 Gewerbegebiet (GE) – Teilbereich B –
Zulässig sind lt. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO jeweils eine Wohnung für Hausmeister und Betriebsinhaber.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen nicht zugelassen werden, um die vorhandene Gebietscharakteristik nicht zu beeinträchtigen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie über die max. Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen.
Die Traufhöhe (TH) und Firsthöhen (FH) werden bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (OKF EG). Wobei die OKF EG max. 0,50 m über dem geplanten Straßenniveau, gemessen in der Grundstücksmitte liegen darf. Die Firsthöhe ist die Gesamthöhe des Gebäudes von OKF EG bis zum Scheitel und die Traufhöhe ist die Höhe von OKF EG bis zum Schnittpunkt Gebäudeaußenwand / Unterkante Dachkonstruktion.

	Höchstmaße	
Nutzungsschablone	A 1 / A 2	B
Grundflächenzahl	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl	0,8	0,8
Max. Firsthöhe	-	12,00 m
Max. Traufhöhe	6,00 m	7,00 m

Im Baufenster A 1.2 wird anstatt der Traufhöhe die maximal zulässige Geschossigkeit auf Z = II zuzüglich Dachgeschoss festgesetzt. Die Grundfläche der Dachgeschoßebene darf dabei höchsten 75% der überbauten Grundfläche betragen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50,00 m zugelassen.
Im Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass für die seitlichen Grenzabstände die Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch auch Gebäude über 50,00 m Gesamtlänge zulässig sind.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Ausnahme von den in Punkt 1.6 genannten Anlagen.

1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (z. B. Carports) und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich – soweit es sich um den Mindestbedarf an notwendigen Stellplätzen handelt – nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (Ministerialblatt 2000, Seite 231).

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Straßen und Wege werden lt. Plan erstellt.

1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Handwerkerpark", Änderung 2:
- Wirtschaftsweg
- Öffentliche Parkfläche
Erittang des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

1.9 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Handwerkerpark", Änderung 2:
- Zweckbestimmung Wasser (Fläche für Übergabebauwerk der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach)

1.10 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Handwerkerpark", Änderung 2:
- Unterirdische Gashochdruckleitung; stillgelegte Leitung (teilweise noch nicht ausgebaut).

1.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Handwerkerpark", Änderung 2.

1.12 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Handwerkerpark", Änderung 2.
Die neu angelegte / neu anzulegende Regenwasser-Rückhaltefläche und Regenwassermulde dienen der Regenwasserbehandlung.

1.13 Mit Leitungsrechten zugunsten eines Versorgers und der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in den Teilbereichen A1, A2 und B angelegte Regenwassermulde mit dazugehörigen Schutzstreifen ist im Zuge der Bodenordnung dinglich zu sichern.
Um eine künftige Wasserrohrnetzverbindung der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach zwischen Ramstein und Spesbach zu ermöglichen, wird der für o. g. Regenwassermulde ausgewiesene Schutzstreifen mitgenutzt und ist im Zuge der Bodenordnung dinglich zu sichern.
Im Bereich der Schutzstreifen sind Überbauungen und Bepflanzungen jeglicher Art untersagt. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

1.14 Flächen für Vorkehrungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
Im Bereich der Autobahn A 62 ist eine Aufschüttung für einen Lärmschutzwall lt. Plan vorgesehen.

1.15 Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
Im Plangebiet treten Geräuschimmissionen in Form von Verkehrslärm (von der A 62 und der L 356) sowie Flug- und Gewerbelärm auf. Die Summe des maßgeblichen Außenlärmpegels liegt lt. den schalltechnischen Untersuchungen zwischen 72,4 und 73,6 dB (A). Entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8, wird für das Planbiet der Lärmpegelbereich V festgelegt. Die notwendigen Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind danach auszulegen.

1.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung der Straßenkörper wird festgesetzt, dass die hierfür notwendigen Abböschungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.
Stützenmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

1.17 Lärmschutzzone (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
Im Bereich der eingetragenen Lärmschutzzonen sind die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume der Gebäude entsprechend den Lärmpegelgrenzwerten nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden.
Solange die Lärmschutzzonen bestehen, sind die Festsetzungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (inkl. der in § 5 enststehenden Bauverbote) sowie die hierzu ergangene Schallschutzverordnung und das am Flugplatz Ramstein festgesetzte Tagschutzgebiet zu beachten. Nach Aufhebung der Schutzzonen sind die Schallschutzanforderungen hinfällig.

1.18 Nachrichtliche Übernahme der nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.18.1 Bauverbotszone
Entlang der L 356 ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG (Landesstraßengesetz) mit 20 m und an der BAB 62 gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) mit 40 m vom äußeren Rand der Fahrbahn festgelegt. In diesem Bereich dürfen keine Hochbauten im Sinne der vorgenannten Gesetze errichtet sowie keine Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Hochbauten im Sinne des LStrG und des FStrG sind alle baulichen Anlagen, die sich über dem Erdreich erheben, dazu zählen u. a. auch Lagerplätze und Ausstellungsplätze. Zulässig ist der aus Gründen des Sicht- und Schallschutzes vorgesehene Lärmschutzwall im Bereich der Autobahnauf- und -abfahrt.

Innerhalb dieser Bauverbotszone dürfen auch Ver- und Entsorgungsleitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Straßenbaulastträgers verlegt werden. Auch Bepflanzungen sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

1.18.2 Baubeschränkungszone
Die Baubeschränkungszone längs der BAB gilt bis zu einer Entfernung von 100 m vom Fahrbahnrand. Baugenehmigungen in diesem Bereich bedürfen der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde.

1.18.3 Archäologische Denkmalpflege
Bei der Ausführung von Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer den Beginn der Arbeiten rechtzeitig anzuzeigen. Die bauausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen. Jeder zutagekommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die Bauträger/Bauherren haften gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe für die Einhaltung der vorbeschriebenen Forderungen. Sofern archäologische Objekte angetroffen werden, ist der Generaldirektion ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.
Bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) dürfen von ihrem angestammten, historischen Standort nicht berührt oder entfernt werden.

1.18.4 Schutz des Mutterbodens
Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
Bei Eingriffen in Grund und Boden sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

1.18.5 Grundwasserschutz
Das Baugebiet liegt zwar außerhalb bestehender, abgegrenzter oder rechtskräftig festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Es liegt jedoch innerhalb der auf dem derzeitigen Kenntnisstand abzuschätzenden Einzugsgebiete der benachbarten und zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Gewinnungsgebiete „Hütschenhausen", „Spesbach" und „Auerhahnpfalz". Damit die Tiefwasserbrunnen nicht beeinträchtigt werden, sind bei der Realisierung von Bauvorhaben die künftige Rechtsverordnung der Trinkwasserschutzgebiete zu beachten.

1.18.6 Schutz von Gashochdruckleitungen
Im Bebauungsplan ist die Gashochdruckleitung Rodenbach-Homburg mit Schutzstreifen dargestellt. Der Bestand der Leitung einschließlich der Schutzstreifen sowie die Auflagen der „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Creos Deutschland GmbH sind zu beachten.
Weitergehende Detailplanungen im Bereich der Leitung sind mit der Creos Deutschland GmbH abzustimmen.

1.18.7 Schutz der Stromleitungen
Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.
Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

1.18.8 Schutz der stillgelegten Pipeline Zweibrücken-Bitburg
Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein deaktiviertes Teilstück der Pipeline Zweibrücken-Bitburg. Die im Erdreich verbliebenen Kraftstoffleitungen wurden entleert, jedoch nicht restentgast. Bei Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens (5 m beiderseits der Rohrleitung) sind folgende Auflagen zu beachten:
Fremdleitungen dürfen die Pipeline im Abstand von 0,40 m unter- und überkreuzen. Die Pipeline selbst ist mit Druckverteilungsplatten durch schwere Baufahrzeuge zu schützen. Ein ggf. erforderlicher Ausbau der Leitung darf nur durch eine Fachfirma gemäß § 19 WHG erfolgen.

Am östlichen Rand des Bebauungsplanes verläuft außerdem eine weitere Trasse, die nicht mehr geortet werden kann. Diese Leitung wurde beidseitig der Autobahn geschnitten.

1.19 Ergänzung zu den nachrichtlich übernommenen Festsetzungen

1.19.1 Oberflächenwasserversickerung und –rückhaltung
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 12 % der versiegelten Fläche des Baugrundstückes betragen. Die Einstauhöhe bis zur Überlauferinrichtung muss 0,30 m betragen.
Ersatzweise kann ein Regenwasser-Sammelbehälter (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von 50 l *je m²* der angeschlossenen, versiegelten Fläche (mindestens jedoch 5 m³ Fassungsvermögen je Baugrundstück) eingebaut werden.
Die Mulde sowie die Zisterne müssen mit einer Überlauferinrichtung ausgestattet sein. Das Niederschlagswasser, welches nicht vollständig auf den Grundstücken versickert bzw. nicht vollständig zurückgehalten werden kann, ist durch die Überlauferinrichtung möglichst breitflächig (über offene Versickerungsmulden oder Rigolen) der öffentlichen Kanalisation bzw. der öffentlichen Versickerungseinrichtung zuzuleiten.
Um bei unterkellerten Gebäuden eventuellen Durchnässungsschäden vorzubeugen, welche sich durch Niederschlagswasserversickerung ergeben können, sind die Kellerbereiche gegen drückendes Wasser gemäß dem Stand der Technik zu schützen (z. B. als wasserdichte Wannen).

1.19.2 Einhaltung der Vorschriften der TA-Lärm
Betriebe, die sich im Gewerbegebiet ansiedeln wollen, müssen bei Einreichung des Baugesuches den Nachweis vorlegen, dass der zulässige Schallleistungspegel (von 60/45 dB(A)) eingehalten wird.

1.19.3 Schutz vor etwaigen Radonstrahlungen
Zum Schutz vor etwaigen Radonstrahlungen werden orientierende Radonmessungen empfohlen. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB für den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) wurde vom Ortsgemeinderat Hütschenhausen am 19.05.2015 gefasst.

2. Auslegungsbeschluss
Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB erfolgte am 19.05.2015.

3. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses
Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB und § 13 BauGB erfolgte am 09.07.2015.

4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.07.2015 bis einschließlich 18.08.2015.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 06.07.2015 am Aufstellungsverfahren beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB) und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 18.08.2015.

7. Behandlung der Stellungnahmen
Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 29.09.2015.

8. Satzungsbeschluss
Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Ortsgemeinderat Hütschenhausen am 29.09.2015 als Satzung beschlossen.

Hütschenhausen, den 30.09.2015

(Ralf Leßmeister)
Ortsbürgermeister

7. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Hütschenhausen, den 07.01.2016

(Ralf Leßmeister)
Ortsbürgermeister

8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Der im vereinfachten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht am 14.01.2016 (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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

Hütschenhausen, den 14.01.2016

(Ralf Leßmeister)
Ortsbürgermeister

10. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung Kaiserslautern am ..... mitgeteilt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, Seite 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), 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 1990 – PlanzV 90) 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. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 90)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)

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. Juni 2010 (GVBl. S. 106)

Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127)

Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt §§ 10, 20 a und Anlage 2 geändert durch § 129 des Gesetzes vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt Inhaltsübersicht geändert und § 25 b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

MI	MISCHGEBIET	(§ 6 BauNVO)
GE	GEWERBEGEBIET	(§ 8 BauNVO))
TH / FH	TRAUFHÖHE / FIRSTHÖHE	(§ 16 ABS.2 NR.3 BauNVO)
II + DG	2 VOLLGESCHOSSE + DACHGESCHOSS	
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 BauNVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(§ 20 BauNVO)
z.B. 25°- 45°	DACHNEIGUNG	
PD	PULTDACH	

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1.2 BAUGB, §§ 22, 23 BauNVO)

O	OFFENE BAUWEISE
aB	ABWEICHENDE BAUWEISE (DIE GEBÄUDELÄNGEN DÜRFEN 50,00 m ÜBERSCHREITEN ANSONSTEN GELTEN DIE REGELN DER OFFENEN BAUWEISE)
	BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR:11 UND ABS.6 BauGB)

	VERKEHRSFLÄCHEN
FUSSWEG	FUSSWEG
W - WEG	WIRTSCHAFTSWEG
	BEREICH OHNE EIN - UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 5 ABS.2.4 UND 6 BauGB)

	TRAFOSTATION
	WASSER

HAUPTVERSORGUNGS - UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 ABS.2 NR.4 UND ABS.6, § 9 ABS.1 NR.13 und ABS.6 BauGB)

	OBERIRDISCH
	UNTERIRDISCH
	UNTERIRDISCH, STILLGELEGT

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.15 UND ABS.6 BauGB)

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 5 ABS.6.2, § 9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BauGB)

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN I. ORDNUNG
V 1	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT MIT KENNZIFFER, V: FUNKTION VERKEHRSGRÜN (§9 ABS.1 NR.20 BauGB)
IM 1	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT MIT KENNZIFFER, IM: FUNKTION IMMISSIONSSCHUTZ (§9 ABS.1 NR.20 BauGB)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 ABS.2 NR.7, § 9 ABS. 1 NR.16 U. ABS.6 BauGB)

RV	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
RV	ZWECKBESTIMMUNG: REGENWASSERVERSICKERUNG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS.7 BauGB)
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS.1.21 UND ABS.6 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 ABS.4 UND § 16 ABS.5 BauNVO)
2156 / 1 — 2155	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMERN
	FLURSTÜCKSGRENZE GEPLANT
	BÖSCHUNGEN
256,00	HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE
	SICHTDREIECK
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 ABS.1 NR.10 UND ABS.6 BauGB)
	LÄRMSCHUTZZONE I + II
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 ABS.6 BauGB)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§9 ABS.1 NR.24 BauGB)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Dienstleistungs- und Handwerkerpark" Änderung III, der Ortgemeinde Hütschenhausen, Gemarkung Katzenbach

Allgemeines / Erfordernis

Der Bebauungsplan besteht nun schon seit 15 Jahren und die Vermarktung der Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen gestaltet sich schwierig, obwohl das Gelände in unmittelbarer Nähe am Autobahnanschluss Hütschenhausen der A 62 liegt.
Die schleppende Nachfrage zur Nutzung der Flächen zwingt die Gemeinde, sich den Wünschen der Bauinteressenten und geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen anzupassen.
Demzufolge sind zum Teil bestehende Festsetzungen zu modifizieren und werden in dieser 3. Änderung den aktuellen Anforderungen angepasst.

Die Neuregelung der Wasereinzugsbereiche zur Trinkwassernutzung (Brunnen) und die damit einhergehenden Rechtsvorschriften mit den damit verbundenen Schutzauflagen verbieten, dass in den Einzugsbereichen offene Versickerungsmulden betrieben werden. Das Kanalwerk der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach ist daher angehalten, durch bauliche Maßnahmen (Verrohrung) die Versickerungseinrichtungen für die Anwesen am Moorweg in die weiter östlich liegende Versicherungsmulde zu verlagern und ist dann damit außerhalb der Schutzzone des Wasserschutzgebietes.
Insofern findet eine Verlagerung der bisher ausgewiesenen Leitungsrechte mit Schutzstreifen statt.

Aufgrund der Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung beabsichtigen die Gemeindewerke Hütschenhausen eine Verbindungsleitung an das Leitungsnetz der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach herzustellen.
Um die Leitungstrasse sichern zu können, wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht mit Schutzstreifen festgesetzt, wobei der Schutzstreifen gleichzeitig auch vom Kanalwerk der VG Ramstein-Miesenbach für die Ableitung von Oberflächenwasser in die Entwässerungsmulde mit genutzt wird.
Um die Bauflächentiefe in Richtung Autobahn Auf- und Abfahrt im Nordosten besser ausnutzen zu können, wurde die Wendeschleife nach Süden verlagert (gespiegelt), so dass in beiden Richtungen ein ausreichend tiefes Baufenster verbleibt und somit eine bessere Vermarktung der Flächen ermöglicht wird.

Weiterhin werden die Festsetzungen für das Baufenster A 1.2 geändert, da bisher eine Vermarktung unter den bestehenden Vorgaben nicht möglich war. Die Änderungen beziehen sich auf die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sowie auf die Geschossigkeit, die bisher durch eine Traufhöhenvorgabe eingeschränkt war. Die neuen Festsetzungen ermöglichen nun eine bessere Ausnutzung der zentral liegenden Bauflächen, ohne dass das Umfeld dadurch in seiner Eigenart und Gestaltung nachteilig beeinträchtigt wird.

Von der Änderungsplanung werden keine Maßnahmen erfasst, die sich auf den Naturhaushalt auswirken.

Nach § 13 a Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung – welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB – abgesehen.

Das Bebauungsplanverfahren wird, nachdem die Voraussetzungen hierfür vorliegen, n