

**BEBAUUNGSPLAN
„KATZENBACH ORTSKERN UND UMFELD“
IN DER ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN,
ORTSTEIL KATZENBACH**

**BEKANNTMACHUNG DER ANPASSUNG DES
GELTUNGSBEREICHES UND DER VERÖFFENTLICHUNG IM
INTERNET UND DER AUSLEGUNG ZUR FÖRMLICHEN
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB**

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hütschenhausen hat in seiner Sitzung am 11.02.2025 die Anpassung des Geltungsbereiches und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes „Katzenbach Ortskern und Umfeld“ im Internet bzw. eine Auslegung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Baustruktur als auch die Nutzungen im Ortsteil Katzenbach sind bereits heute heterogen, sodass hier eine Vielzahl von baulichen Möglichkeiten und Nutzungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB bestehen. Gerade die Ortsdurchfahrt bildet jedoch die Visitenkarte des Ortsteils Katzenbach gegenüber Bürgern, Gästen und Durchreisenden. Hier finden sich noch mehrere historisch wertvolle und ortsbildprägende Gebäude.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher u. a. den bestehenden Gebietscharakter des historischen Ortskernes zu bewahren und die teils ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäudestrukturen vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben oder Erweiterungen des Bestandes durch Festsetzungen zu schützen. Die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen sollen auch zukünftig noch zur Geltung kommen. Dazu ist es notwendig, die relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB durch einen qualifizierten Bebauungsplan bedeutend feiner zu steuern.

Die Ortsgemeinde möchte das Maß und die Art potenzieller Nachverdichtungen oder Umnutzungen ortskernverträglich steuern. Je nach Umgebungsstruktur steht die Ortsgemeinde Vergrößerungen der Nutzfläche z. B. durch Aufstockungen grundsätzlich positiv gegenüber. Hierbei soll jedoch das Erscheinungsbild schutzwürdiger Baustrukturen gewahrt werden. Großzügige bauliche Nachverdichtungspotenziale sind im Ortskern und im Umfeld nur vereinzelt vorhanden, sodass der Fokus auf der Bestandssicherung liegt.

Zum Schutz des Erscheinungsbildes der besonderen historischen Gebäude sowie auch der ortsbildprägenden Gebäude in der Umgebung werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese beziehen sich beispielsweise auf die Ausgestaltung des Daches (Dachform, Dacheindeckung) sowie auf die Gestaltung potenzieller Werbeanlagen.

Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Der Bebauungsplan wird für das Gelände rund um die Ortsmitte von Katzenbach aufgestellt. Das Plangebiet umfasst demnach den westlichen Teil von Katzenbach. Die bestehende Bebauung der Brunnenstraße und der Nebenstraßen sind ab der Brunnenstraße 56 auf der südlichen Straßenseite und auf der nördlichen Seite ab der Brunnenstraße 51a in Richtung Westen Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 16,7 ha. Der ursprüngliche Geltungsbereich umfasste eine Fläche von ca. 22,7 ha. Grund für die Anpassung des Geltungs-

bereiches ist die Reduzierung um Freiflächen im Norden, Nordwesten und Süden, da diese außerhalb der Tiefenbegrenzung für die Erschließungsbeiträge liegen.

Die Anpassung des Geltungsbereiches wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche überwiegend eine gemischte Baufläche dar. Lediglich der bestehende Spielplatz in der Brunnenstraße ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Gemäß §§ 13a, 13 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), und der Begründung in der Zeit vom 03.03.2025 bis einschließlich 04.04.2025 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach unter www.ramstein-miesenbach.de unter folgendem Pfad: Rubrik Bauen und Umwelt / Bebauungspläne / Bebauungspläne im Verfahren / Ortsgemeinde Hütschenhausen, veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls im Internet eingestellt.

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich in der Verbandsgemeindeverwaltung, Am Neuen Markt 6, 66877 Ramstein-Miesenbach, Zimmer Nr. 305, während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:

Montag – Mittwoch	08:30 – 12:00 und 13:30 – 16:00 Uhr
Donnerstag	08:30 – 12:00 und 13:30 – 18:00 Uhr
Freitag	08:30 – 12:30 Uhr

Während der zuvor genannten Frist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse bauleitplanung@ramstein.de, bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommunen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt zu werden. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Hütschenhausen, 21.02.2025

Achim Wätzold
(Ortsbürgermeister)