

Bereich Hauptstraße zwischen Eck- und Hauptstuhler Straße

Begründung zum Bebauungsplan in der Ortsgemeinde
Hütschenhausen, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach



30.01.2025, Satzung



KERN
PLAN

Bereich Hauptstraße zwischen Eck- und Hauptstuhler Straße

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Hütschenhausen
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

IMPRESSUM

Stand: 30.01.2025

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Jakob Janisch, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	20
Auswirkungen der Planung, Abwägung	26

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen liegt im Kreis Kaiserslautern im landschaftlich reizvollen Landstuhl-Bruch. Die Umgebung des Ortes ist durch Felder und Feuchtwiesen geprägt.

Die Ortsgemeinde weist durch die Nähe zum Autobahnkreuz Landstuhl-West (A 6 / A 62) eine gute Verkehrsanbindung für den Individualverkehr sowie ein aktives Dorfleben auf. Innerhalb des Ortes findet sich noch heute eine Vielzahl an Gebäuden mit geschichtlichem Hintergrund und einer ansehnlichen historischen Bausubstanz, insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt im Ortskern.

Hütschenhausen weist somit insgesamt eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf, mit entsprechendem Ansiedlungsdruck.

In den vergangenen Jahren hat sich die Ortsgemeinde dadurch bereits von einem typischen Dorf mit Bauernhöfen und Bauerngärten zu einem ländlich geprägten

Wohnstandort entwickelt. Insbesondere die Nähe zum Stützpunkt der NATO-Luftstreitkräfte „Airbase Ramstein“ steuerte hierzu bei. Die Ortsgemeinde verfügt dabei noch über ein gutes Angebot an Gemeinbedarfsinfrastruktur, medizinischem und sonstigen Versorgungsangebot und weiteren Gewerbebetrieben.

Potenzielle Flächen zur Nachverdichtung bestehen im Geltungsbereich insbesondere im östlichen Verlauf der Hauptstraße, sowie im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße, insbesondere auf südlicher Seite.

Insgesamt ist die Baustruktur im Bereich des Ortskernes von Hütschenhausen eher heterogen. Innerhalb des Gebietes finden sich sowohl eingeschossige Gebäude, als auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen. Kleinflächige Gebäude stehen hierbei den großflächigen, teils ortsbildprägenden südwestdeutschen Einhäusern gegenüber, die vereinzelt über zusätzliche Scheunenanbauten verfügen.

Der Einfügerahmen nach § 34 BauGB ist in dem Bereich des Ortskerns demnach deutlich aufgeweitet.

In den letzten Jahre kam es in der Ortsgemeinde Hütschenhausen wiederholt zu Beurteilungsschwierigkeiten bei der Zulässigkeitsprüfung von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB. Besonders im Ortskern von Hütschenhausen besteht das Risiko, dass neu errichtete Gebäude durch unangepasste Höhen oder die Anordnung von Baukörpern - sei es bei der Verdichtung bestehender Lücken oder der Neugestaltung von Grundstücken - den traditionellen Charakter des Ortes beeinträchtigen könnten. Mit Hilfe des Bebauungsplans soll die Zerstörung der vorhandenen städtebaulichen Quartiersstruktur und des dörflichen Charakters vermieden werden. Örtliche Bauvorschriften in moderatem Umfang sollen dazu beitragen den ortsbildprägenden Charakter zu wahren.



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach; Bearbeitung: Kernplan

Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Zukunft sicherzustellen und darauf zu achten, dass auch zusätzliche Bebauung im Ortskern mit dem vorhandenen Bestand verträglich bleibt.

Die Ortsgemeinde möchte eine behutsame Nachverdichtung des Ortskernes sicherstellen, die einen Mehrwert für das Ortsbild aufweist und dass sich das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Stellung der baulichen Anlagen harmonisch in die dörfliche Struktur einfügen.

Bislang besteht für den fraglichen Bereich des Ortskerns von Hütschenhausen kein Bebauungsplan. Östlich des Plangebietes schließt sich ein Bebauungsplan an, welcher bereits entsprechende Bauaktivitäten auslöste.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen - teils historische Bausubstanz der ehem. südwestdeutschen Einhäusern in Verbindung mit Neubauten - sind der bauliche Rahmen und das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB deutlich aufgeweitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Bereich Hauptstraße zwischen Eck- und Hauptstuhler Straße“ sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Hierzu wurden aus der Bestandsbebauung insbesondere Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie der Stellung baulicher Anlagen und Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen. Damit ist der Entwicklungsrahmen definiert, der mit dem Bebauungsplan umgesetzt wird.

Die Aufnahme dieser Festsetzungen ist neben ökologisch orientierten zeitgemäßen Vorgaben ausreichend. An allen anderen Punkten (insbesondere Art der baulichen Nutzung) kann das Einfügen in die Umgebung ohne Diskussion bewertet werden. Demnach handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hütschenhausen hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Bereich Hauptstraße zwischen Eck- und Hauptstuhler Straße“ beschlossen. In den nicht geregelten Punkten beurteilt

sich die Zulässigkeit weiterhin nach § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB bestehen kaum Möglichkeiten ökologische Qualitäten in das Plangebiet zu bringen. Auch hier sind künftig entsprechende Festsetzungen sinnvoll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Bereich Hauptstraße zwischen Eck- und Hauptstuhler Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da durch das Planvorhaben weniger als 20.000 m² an Fläche potenziell neuversiegelt wird. Gem. § 13a Abs. 1 BauGB ist demnach die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird.

Zwar umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ca. 5,3 ha, allerdings handelt es sich hierbei größtenteils um eine Bestandsüberplanung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der, der Bestandsbebauung. Potenzielle Entwicklungsflächen finden sich im östlichen Verlauf der Hauptstraße, sowie im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße, insbesondere auf südlicher Seite, diese Spielräume werden jedoch im Rahmen dieses Bebauungsplans klar definiert. Eine Überschreitung des Schwellenwertes würde durch eine Nachverdichtung dieser Flächen nicht erfolgen. Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder

nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Bauflächen sowie vereinzelt bzw. angrenzenden Gemeinbedarfsflächen (Kirche, Kita, Bürgerhaus) dar.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Hütschenhausen liegt am Südrand des Nordpfälzer Berglandes in der Westpfalz. Die Ortsgemeinde ist Teil des Landkreises Kaiserslautern und gehört der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach an.

Das Plangebiet umfasst den Ortskern von Hütschenhausen, der durch die zentrale Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) samt angrenzender Bebauung geprägt ist. Hierbei umfasst das Gebiet auch eine Vielzahl von ortsbildprägenden Bauernhäusern.

Dabei wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die angrenzende Wohnbebauung der Eckstraße, der Friedhofstraße, sowie die Freiflächen der evangelische Kirche, der evangelische Kindertagesstätte und die Zufahrt zum Marktplatz,
- im Norden durch die Wohnbebauung der Friedenstraße,
- im Nordosten durch das Bürgerhaus, inklusive zugehöriger Stellplatz- und Grünflächen, sowie durch die Wohnbebauung der Zehntenscheuerstraße
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Zehntenscheuerstraße und der Hauptstuhler Straße,
- im Südosten durch das Neubaugebiet im rückwärtigen Bereich der Hauptstuhler Straße,
- im Süden durch angrenzende Freiflächen, vereinzelt Gehölzstrukturen und überwiegend landwirtschaftlich genutzte Nebenanlagen



Östlicher Bereich des Plangebietes (Blick aus Richtung Osten, Höhe Landstuhler Straße)

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Bereich des Ortskerns und der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) von Hütschenhausen samt angrenzender Bebauung. Aufgrund der historischen Ortsentwicklung ist der Bestand im Plangebiet einerseits durch stattliche Bauernhäuser in Haus-Hofbauweise gekennzeichnet. Diese dienen aktuell noch zum Teil dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb. Darüber hinaus ist der Baubestand innerhalb des Plangebietes überwiegend durch Wohn- sowie gemischt genutzte Gebäude für Einzelhandel (Apotheke), gastronomische Betriebe, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe und Dienstleistungen in verdichteter, oftmals grenzständiger, teils nur eingeschossiger Bebauung, neben mehrgeschossiger Bebauung geprägt.

Öffentliche Platz- und Parkplatzflächen finden sich in der Ortsmitte, im rückwärtigen Bereich der evangelischen Kirche und des Bürgerhauses - die nicht Teil des Geltungsbereichs sind.



Sparkasse im östlichen Bereich des Geltungsbereich

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzungen und sonstige die Wohnnutzungen nicht störende Einrichtungen und Betriebe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita, Bürgerhaus) geprägt. Im Süden geht der Geltungsbereich in die freie Landschaft über.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde. Zum überwiegenden Teil sind sie jedoch Eigentum von Privatpersonen.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist geringfügig topografisch geprägt. Der Geltungsbereich fällt von Norden in Richtung Süden ab.

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Begrenzung der Höhenentwicklung, wesentlich auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die innerhalb des Plangebietes verlaufende Hauptstraße (L 356), die im östlichen Verlauf an die ca. 3 km entfernte Autobahn-Anschlussstellen (A 62, AS 9 „Hütschenhausen“) bzw. ca. 5 km südwestlich (A 6, AS 11 „Bruchmühlbach-Miesau“) anschließt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „ehem. Milchhaus“ oder „Bürgerhaus“. Ab hier bestehen insbesondere Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Bruchmühlbach, Schönenberg oder Ramstein,

Zur Realisierung des Bebauungsplanes bedarf es allerdings keiner weiterer Erschließungsanlagen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Bei künftigen im Plangebiet zulässigen baulichen Maßnahmen handelt es sich lediglich um Abrundungen innerhalb der ortsüblichen, derzeitigen Bebauungsdichte.



Nachverdichtungspotenzial durch den Umbau bzw. Rückbau von Scheunen mit anschließender Nutzungsänderung



Denkmalgeschützte Villa, Hauptstraße 112, errichtet 1901, stattliche spätgründerzeitliche Walmdachvilla

Entsprechende Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Die Entwässerung innerhalb des Plangebiets erfolgt im Bestand im Mischsystem.

Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten sollen im modifizierten Mischsystem entwässern. Ein Entwässerungskonzept muss ohnehin wie bereits heute schon erarbeitet und vorgelegt werden.

Hochwasservorsorgekonzept

Die igr GmbH Rockenhausen wurde bereits von der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach mit der Erarbeitung eines Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes für die Ortsgemeinde, Hütschenhausen beauftragt. Für die Ortsgemeinde Hütschenhausen bzw. das Plangebiet kommt das Konzept zu folgendem Ergebnis:

„Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept zeigt für die Ortsgemeinde Hütschenhausen, dass es in der Vergangenheit in einigen Bereichen insbesondere Schäden durch Starkregen gab.

Hauptstraße

Der Niederschlagsabfluss, welcher bei Starkregen den bisher beschriebenen kritischen Stellen der Ortschaft zufließt und dort nicht zurückgehalten oder über die Außenbereichsentwässerung abgeleitet wird, fließt zwangsläufig kanalisiert oder oberflächlich der Hauptstraße zu.

Die Hauptstraße läuft quer zur Hanglage und in vielen Mündungsbereichen der Straßen ist die südlich liegende Straßenseite bebaut, so dass ein direktes Überströmen nicht möglich ist.

Maßnahmenvorschläge:

Am Durchlass der Hauptstraße sind keine baulichen Maßnahmen erforderlich. Er sollte im Zuge der Gewässerunterhaltung freigehalten werden.

Die Erfahrung zeigt, dass bei Straßenausbaumaßnahmen aktuell innerorts meist das Rückhaltevolumen und Ableitvermögen des Straßenraums deutlich reduziert wird, u.a. durch Dachprofil mit barrierefreien Tiefborden zum Gehweg. Zum Teil werden sogar durch eine Erhöhung des Straßenprofils neue Abflusswege zu den Grundstücken geschaffen.

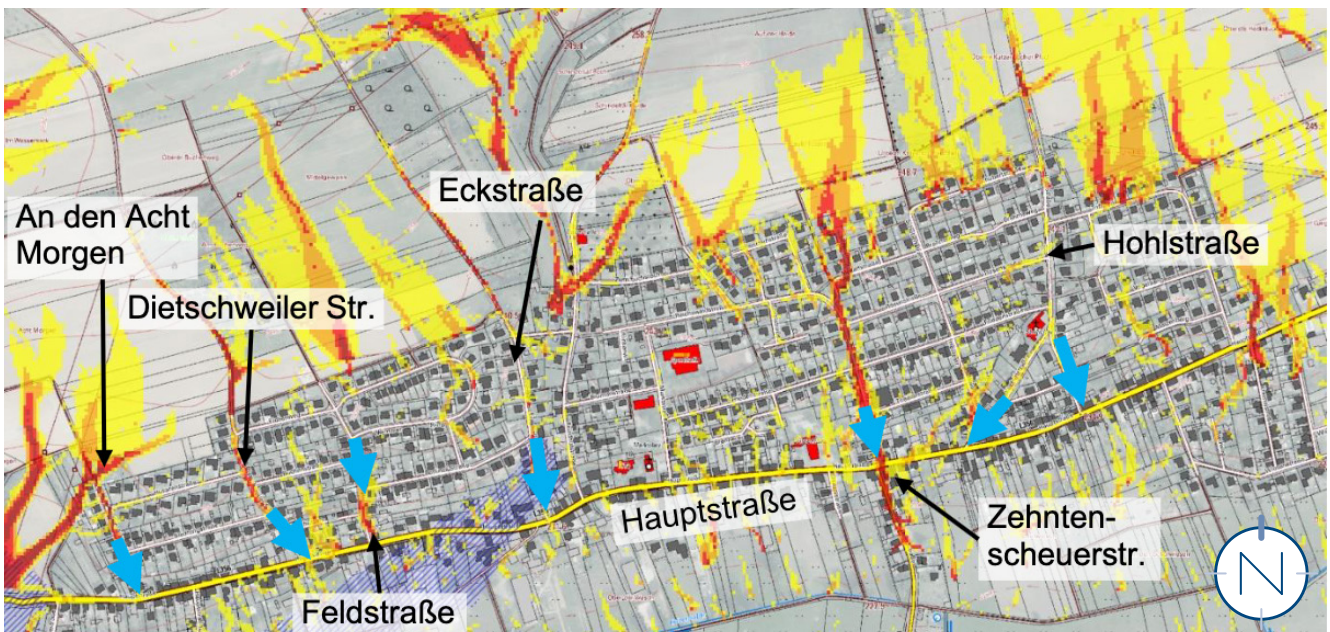
Es muss zwingend bei der Planung von zukünftigen Ausbaumaßnahmen auf die Entwässerung im Starkregenfall geachtet werden (also im Überlastungsfall der Straßenentwässerung). So sollten die Tiefpunkte im Straßenprofil bei den einmündenden Straßen liegen, über die ein Notabfluss möglich ist. Wo es keinen Abflussweg im



Denkmalgeschütztes Gebäude im Bereich der Hauptstraße, „Gasthaus Kurz“, Hauptstraße 119, errichtet in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts, spätbarocker Mansarddachbau mit Krüppelwalmen, in den Felsen gehauer Keller, Anbau, bezeichnet 1871

Straßenraum gibt, soll ein möglichst großes Rückhaltevolumen im Straßenraum bereitgestellt oder aber mit privaten oder öffentlichen Anliegern ein anderer Notabflussweg gesucht werden.“

(Quelle: Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept in der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach; igr GmbH Rockenhausen; Stand: März 2023)



Starkregengefährdung im Bereich Hauptstraße; Quelle: igr GmbH Rockenhausen; Stand: März 2023



Legende	
II	Zahl der Vollgeschosse
SD	Satteldach
WD	Walmdach
KWD	Krüppelwalmdach
ZD	Zeltdach
MD	Mansardendach

Luftbild mit Geltungsbereich und Beurteilung der wesentlichen Gebäudestrukturen; Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach; Bearbeitung: Kernplan



Verschiedene Baustrukturen Plangebiet; Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach; Bearbeitung: Kernplan



Wohn-Bebauung im östlichen Verlauf der Hauptstraße mit einheitlicher Traufhöhe



Typische Haus-Hof-Bauweise

Baustruktur - Bereich 1

Der überwiegende Verlauf der Hauptstraße ist durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt (2 Vollgeschosse). Insbesondere auf der südlichen Straßenseite befinden sich viele ortsbildprägende Gebäudestrukturen (alte Bauernhäuser, oftmals mit Scheunenbauten), welche Nachverdichtungspotenzial bei Haus-Hof-Bauweise bieten. Diese Gebäudestrukturen prägen das Erscheinungsbild der Ortsgemeinde wesentlich und sollten daher möglichst erhalten werden.

Die Gebäude sind zum Teil direkt am Straßenrand, bzw. in zweiter Reihe errichtet. Die Innenhöfe und Freiräume sind nur teilweise gärtnerisch angelegt und überwiegend versiegelt bzw. mit Nebenanlagen bebaut.

Die Gebäude sind bis auf wenige giebelständige Ausnahmen traufständig errichtet und weisen überwiegend Satteldächer, nur vereinzelt Variationen hiervon auf (Walm-, Krüppelwalmdach). Die Traufe verläuft in einheitlicher Höhe über einzelne, ohne Grenzabstand errichtete Gebäude, variiert jedoch in einem gewissen Rahmen. Dort, wo die Grundstücke im rückwärtigen Bereich unmittelbar an eine öffentliche Erschließung angrenzen, ist auch eine Nachverdichtung sinnvoll (dann kann zweite oder dritte Reihe bebaut werden).



Prägende Straßenrandbebauung im Bereich der Hauptstraße

Baustruktur - Bereich 2

Der Bereich der Hauptstraße zwischen den geraden Hausnummern 82 und 96a, bzw. der Bereich von Hausnummer 121 ist eher kleinteilig bebaut. Die Grundstücksgrößen sind reduzierter, die Gebäude meist am Straßenrand oder in zweiter Reihe errichtet. Das städtebauliche Erscheinungsbild in dem Bereich wird wesentlich durch die eingeschossige (1 Vollgeschoss) und teilweise offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand geprägt.

Die Gebäude sind dabei größtenteils traufständig angeordnet und weisen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Mansardendächer auf. Durch die geringe Geschossigkeit weisen die Dachtraufen eine geringere Höhe als im Bereich 1 auf. Aufgrund der Funktion der Hauptstraße als zentrale Ortsdurchfahrt und somit als „Visitenkarte“ der Ortsgemeinde sollte dieses dorftypische, eher kleinteilige Erscheinungsbild erhalten werden.

Im Hinblick auf die Nachverdichtung (mit rückwärtiger Erschließung) gelten die gleichen Ausführungen wie im Bereich 1.



Rückwärtige Bebauung südlich der Hauptstraße mit lockerer Bebauung und großzügigen Baukörpern

Baustruktur - Bereich 3

Der rückwärtige Bereich südlich der Hauptstraße ist in zweiter bzw. dritter Reihe teilweise durch eine eher lockere, großzügige Bebauung geprägt - insgesamt jedoch eher heterogen. Hier finden sich eingeschossige, freistehende Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen.

Um eine verstärkte Versiegelung in der zweiten und dritten Reihe zu vermeiden, die die Erschließung hinterer Grundstücksteile belasten, den Innenbereich in den Außenbereich verschieben und das Lokalklima in heißen Sommermonaten verschlechtern könnte, sollte die bauliche Entwicklung künftig eingedämmt und die Versiegelung auf das bisherige Maß, mit minimalen Erweiterungen, beschränkt werden.



Heterogene Struktur im rückwärtigen Bereich, geprägt von landwirtschaftlich / gewerblich genutzten Anlagen

Baustruktur - Bereich 4 und 6

Die Bebauung im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße Hs.-Nr. 115 (Bereich 4) ist vergleichsweise heterogen. Hier finden sich sowohl ein- als auch bis zu zweigeschossige Gebäude, die überwiegend durch landwirtschaftliche bzw. sonstige gewerbliche Nutzungen geprägt sind, wodurch sich vergleichsweise viele Nebenanlagen bzw. Schuppen auf dem Gebiet finden. Eine vergleichbare Struktur findet sich im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße Hausnummer 111 (Bereich 6), mit dem Unterschied, dass dort stärker der Grenzabstand bebaut ist.

Infolge einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung droht hier teilweise eine sehr intensive Nachverdichtung mit Wohnbebauung, insofern sollte die Menge potenzieller Wohneinheiten reguliert werden, um eine Überlastung der Erschließung in zweiter bzw. dritter Reihe zu verhindern und die bestehende dörfliche Wohnqualität zu erhalten.



Denkmalgeschützte Villa, Hauptstraße 112, errichtet 1901, stattliche spätgründerzeitliche Walmdachvilla

Baustruktur - Bereich 5

Ein Sonderbaustein bildet die denkmalgeschützte Villa von 1901, Hauptstraße Hausnummer 112, die durch ihre imposante Höhe auffällt. Aufgrund des Denkmalschutzes sind der baulichen Entwicklung enge Grenzen gesetzt. Um die gute Sichtbarkeit des Gebäudes im Ortsbild zu sichern, sollte eine Freihaltung der Freifläche des Grundstücks vor Bebauung angestrebt werden.



Freifläche an der Hauptstraße infolge des Rückbaus des historischen Gebäudes Hauptstraße Hs.Nr. 91



Kontrast zwischen zurückversetzter Bebauung der 70er/80er Jahre und an die Straße gebautes südwestdeutsches Einhaus (hinten)

Baustruktur - Bereich 7

Im östlichen Verlauf auf der südlichen Seite der Hauptstraße, im Umfeld des Erschließungsweges, bis zur Hausnummer 99c befindet sich ein heterogener Bereich, in dem nur noch vereinzelt ortsbildprägende Gebäudestrukturen vorhanden sind. Der Bereich ist durch zahlreiche Freiflächen mit Nachverdichtungspotenzial geprägt, insbesondere durch die Fläche der abgerissenen Hausnummer 91. Die Grundstücksgrößen sind überwiegend großzügig zugeschnitten und nur geringfügig versiegelt, die Gebäude nur teilweise am Straßenrand errichtet. Das städtebauliche Erscheinungsbild variiert zwischen eingeschossiger und zweigeschossiger Bauweise, überwiegend freistehend mit seitlichem Grenzabstand.


Die Gebäude sind dabei größtenteils traufständig angeordnet und weisen durchgängig Satteldächer auf. Durch die besondere Sichtbarkeit der Grundstücke entlang der Ortsdurchfahrt, sollte eine behutsame Bebauung der Freifläche an der Hauptstraße erfolgen, bei der die zentralen, ortsbildprägenden Elemente aufgegriffen werden (Satteldach, Traufhöhe zwischen 4 m - 7,5 m, maximal zwei Geschosse, geringe Versiegelung).

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibung)	
zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Hütschenhausen als Ortsgemeinde ohne besonderen Gemeindefunktion auf
Vorrang-/Vorbehaltsgebiete	Nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche - entspricht dem Planvorhaben keine Restriktionen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen südlich bzw. südwestlich des Plangebietes findet sich jedoch ein FFH-Gebiet (u. a. entlang des Bruchbaches, außerhalb des Geltungsbereiches); aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist jedoch nicht mit Auswirkungen auf diese zu rechnen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> Nicht direkt betroffen südlich bzw. südwestlich findet sich jedoch ein Naturschutzgebiet (u. a. entlang des Bruchbaches, außerhalb des Geltungsbereiches); aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist jedoch nicht mit Auswirkungen auf dieses zu rechnen Zudem grenzt unmittelbar nördlich des Plangebietes ein Landschaftsschutzgebiet an; Auswirkungen sind nicht zu erwarten
Denkmäler / Naturdenkmäler / Sonstiges	<p>Im Geltungsbereich befinden sich folgende ortsfeste Einzeldenkmäler und Bauwerke gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG Rheinland-Pfalz</p> <ul style="list-style-type: none"> „Gasthaus Kurz“, Hauptstraße 119, errichtet in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts, spätbarocker Mansarddachbau mit Krüppelwalmen, in den Felsen gehauener Keller, Anbau, bezeichnet 1871 „Villa“, Hauptstraße 112, errichtet 1901, stattliche spätgründerzeitliche Walmdachvilla, bezeichnet 1901 Das „Schulhaus“, Hauptstraße 104/106 (Mitte des 19. Jahrhunderts, ehemalige Schule, langgestreckter spätklassizistischer Putzbau, Mitte des 19. Jahrhunderts) hat seinen denkmalrechtlichen Schutzstatus verloren Ferner wird auf die Genehmigungspflichten in der Umgebung eines Kulturdenkmals gem. §13 DSchG hingewiesen. Hierbei handelt es sich um den Umgebungsschutz im Denkmalschutz (gem. § 4 DSchG von RLP). Demzufolge ist auch die Umgebung Gegenstand des Denkmalschutzes, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. Dieser Umgebungsschutz gilt nicht nur für die privaten Freiflächen und Einfriedungen der jeweiligen Denkmäler, sondern auch für die Umgebung, und hier vor allem auch der Umgebung der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden protestantischen Kirche (Hauptstraße 102) mit Vorplatz. Zur Sicherung des Wirkungsbereiches der Kirche und der Erhaltung der Ablesbarkeit der historischen Botschaft ist die baukörperliche Gestalt und die Außenwirkung der angrenzenden Gebäude zu erhalten. Insbesondere das Gebäude des ehemaligen Schulhauses, Hauptstraße Nr. 104/106 ist als ortsbildprägendes Gebäude zusammen mit der raumbildenden Gruppierung der Kirche, dem Platz davor und der daneben liegenden Gebäude, dem ehemaligen Pfarrhaus zu beurteilen. Somit müssen die Blickachsen und Fassadenwirkung der Hauptstraße 104/106 gemäß dem historischen Vorbild erhalten bleiben.

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> In der Fundstellenkartierung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um einen frühneuezeitlichen Brunnen (Fundstelle Hütschenhausen 5). Es wird auf die nachrichtlich übernommenen Auflagen des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner können sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
Informelle Fachplanungen	<p>Schutzgebiete</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutz- oder Wassergesetz (GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ, 2024). Unmittelbar südlich des Bebauungsplans grenzt das Landschaftsschutzgebiet Landstuhler Bruch-Oberes Glantal an.</p> <p>Geschützte Biotop/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL</p> <p>Laut LANIS sowie eigener Begehungen vor Ort befinden sich im Geltungsbereich keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG und/oder § 15 LNatSchG. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich mehrere geschützte Feucht- und Nasswiesen außerhalb des Wirkraums des Planes.</p>
	<p>Artnachweise nach Lanis und Artdatenportal</p> <p>Laut LANIS liegen in der Rasterzelle 3885474, in der sich auch der Geltungsbereich befindet, 30 Artnachweise vor. Dabei handelt es sich vorwiegend um Vogelarten der Feuchtgebiete und Gewässer wie Eisvogel, Teichhuhn, Blässhuhn, Stock- und Löffelente, um Arten der strukturierten Kulturlandschaften wie Neuntöter, diverse Grasmückenarten sowie um Greifvögel wie Rot- und Schwarzmilan sowie Mäusebussard.</p> <p>Laut Artdatenportal kommen in der Rasterzelle 3885474 zahlreiche Vogelarten der Feuchtgebiete wie Rohrweihe, Bekassine, Eisvogel, Löffelente, Teich- und Sumpfrohsänger, sowie Arten der strukturierten und offenen Kulturlandschaft wie Neuntöter, Raubwürger, Wachtel, Schwarzkehlchen, Feldlerche sowie als Greifvogel der Wespenbussard vor.</p> <p>Biotopverbund</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Vorranggebiete für den landesweiten oder regionalen Biotopverbund sowie keine Flächen der Planung vernetzter Biotopsysteme. Unmittelbar südlich grenzt ein Vorranggebiet des regionalen Biotopverbunds an.</p> <p>Andere Naturgüter</p> <p>Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer auf. Die lehmigen Sandböden weisen ein mittleres bis sehr hohes Ertragspotenzial auf und sind teilsräumlich durch Versiegelung, Teilversiegelung etc. bereits anthropogen stark vorbelastet. Aufgrund der dichten Bebauung kommt den vegetationsbestimmten Freiflächen im Plangebiet eine stadtklimatisch wirksame Bedeutung zu.</p>
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beim Plangebiet handelt es sich um eine sich entlang der Hauptstraße in Hütschenhausen erstreckende gemischte Bebauung aus Wohnhäusern, Einzelhandelsgeschäften, Kirche, Kindergarten, Gasthöfe und bestehenden und ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden. Diese verfügen auf ihrer rückwärtigen Seite teils über Zier- oder Nutzgärten mit geringem Anteil an Nadel- und Laubbäumen. Größere Laubbaumbestände (Rosskastanie, Ahorn, Linde, Birke etc.) treten vor allem auf öffentlichen Flächen sowie im Umfeld des Kindesgartens und der Kirche auf. <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich ist durch das relativ hohe Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße sowie den hohen Versiegelungsgraden mittel bis stark vorbelastet. <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtlich relevante Arten finden im Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrads, dessen geringer Durchgrünung sowie der geringen Habitatqualität der vorkommenden Biotoptypen wie Gärten, Intensivweiden, Bäume, Baumgruppen und kleine Strauch- und Baumhecken bis auf störungsunempfindliche Vogelarten der Siedlungen keine geeigneten Lebensräume. • In den wenigen bereits seit längerer Zeit ungenutzten und zum Teil baufälligen Gebäuden könnten Quartiere für synanthrope Fledermausarten vorkommen
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der geringen bis fehlenden Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG weitgehend vermieden werden. • Da jedoch insbesondere bei älteren Bäumen eine zumindest potenzielle Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse sowie eine Eignung als Brutstätte für Höhlenbrüter nicht per se ausgeschlossen werden kann, müssen ältere Bäume vor der Fällung auf mögliche Strukturen und auf möglichen Besatz kontrolliert werden. Dies gilt auch für ältere leerstehende Gebäude, die über Quartierstrukturen für Fledermäuse verfügen könnten. <p>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der geringen bis fehlenden Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume nach § 39 Abs. 5 BNatSchG (keine Rodung von 01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG weitgehend vermieden werden. Da jedoch insbesondere bei älteren Bäumen eine zumindest potenzielle Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse sowie eine Eignung als Brutstätte für Höhlenbrüter nicht per se ausgeschlossen werden kann, sind ältere Bäume vor der Fällung auf mögliche Strukturen und auf möglichen Besatz u.a. durch eine endoskopische Untersuchung zu kontrollieren. • Dies gilt auch für ältere leerstehende Gebäude, die z.B. in Dachstühlen über Quartierstrukturen für Fledermäuse verfügen könnten. Sollte tatsächlich ein Besatz festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen wie Umsiedlung der betroffenen Arten und Individuen oder die Durchführung von CEF-Maßnahmen zu treffen und umzusetzen.

Kriterium	Beschreibung
	<p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen. • Da dem Geltungsbereich zudem keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen vor allem aufgrund der geringen Flächengröße der Lebensräume und deren geringen Habitatqualitäten nicht prognostiziert wird, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. • Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Überwiegend gemischte Bauflächen, vereinzelt angrenzend Gemeinbedarfsflächen (Kita, Kirche, Bürgerhaus)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit erfüllt</p>  <p>Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach; Bearbeitung: Kernplan</p>
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche überwiegend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
Starkregen	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet.

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke. Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar. <div data-bbox="628 703 1433 1236" data-label="Figure"> </div> <p data-bbox="635 1267 1426 1344">Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p> <div data-bbox="622 1379 1426 1944" data-label="Figure"> </div> <p data-bbox="628 1953 1426 2029">Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Es liegt ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept vor, welches die Hauptstraße als Standort für erforderliche Maßnahmen vorsieht: • „Der Niederschlagsabfluss, welcher bei Starkregen den bisher beschriebenen kritischen Stellen der Ortschaft zufließt und dort nicht zurückgehalten oder über die Außengebietsentwässerung abgeleitet wird, fließt zwangsläufig kanalisiert oder oberflächlich der Hauptstraße zu. Die Hauptstraße läuft quer zur Hanglage und in vielen Mündungsbereichen der Straßen ist die südlich liegende Straßenseite bebaut, so dass ein direktes Überströmen nicht möglich ist. Entsprechend der Lage und möglichen Menge des Zuflusses muss die Hauptstraße als kritischer Bereich gesehen werden. Die Erfahrung zeigt, dass bei Straßenausbaumaßnahmen aktuell innerorts meist das Rückhaltevolumen und Ableitvermögen des Straßenraums deutlich reduziert wird, u.a. durch Dachprofil mit barrierefreien Tiefborden zum Gehweg. Zum Teil werden sogar durch eine Erhöhung des Straßenprofils neue Abflusswege zu den Grundstücken geschaffen. Es muss zwingend bei der Planung von zukünftigen Ausbaumaßnahmen auf die Entwässerung im Starkregenfall geachtet werden (also im Überlastungsfall der Straßenentwässerung). So sollten die Tiefpunkte im Straßenprofil bei den einmündenden Straßen liegen, über die ein Notabfluss möglich ist. Wo es keinen Abflussweg im Straßenraum gibt, soll ein möglichst großes Rückhaltevolumen im Straßenraum bereitgestellt oder aber mit privaten oder öffentlichen Anliegern ein anderer Notabflussweg gesucht werden.“ Quelle: Erläuterungsbericht Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept in der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach (März 2023), igr GmbH Luitpoldstraße 60a, 67806 Rockenhausen • Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich richtet sich die Vorhabenzulässigkeit zur Art der baulichen Nutzung nach den Maßstäben des § 34 BauGB.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximalen Traufhöhe bzw. der Gebäudeoberkante geregelt. Die Festsetzungen leiten sich dabei weitgehend aus der Bestandsbebauung des Plangebiets ab.

Innerhalb der Baugebiete 1 und 7 liegt die Traufhöhe im Bestand aufgrund der überwiegend zweigeschossigen Bebauung bei maximal 7,5 m, im Baugebiet 2 durch die dort vorherrschend eingeschossige Bauweise bei 4,5 m. Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur werden diese Traufhöhen jeweils als maximal zulässig festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Firsthöhe wird dort weitgehend verzichtet, da eine weitgehend ähnliche Traufhöhe prägend ist und die Firsthöhe variiert. „Einheitlichkeit“ wird hier durch die überwiegend vorkommenden geneigten Dachflächen (in erster Linie Satteldächer) erzielt. Lediglich im Baugebiet 7, wo deutliche Nachverdichtungspotenziale vorkommen, wird eine Limitierung von Traufhöhe und Gebäudeoberkante festgesetzt, um gegenüber dem Ortsbild überdimensionierte Dachausführungen einzuzugrenzen. Die Höhenfestsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand.

Die Traufhöhe der Baugebiete 3, 4, 5 und 6 prägt das Ortsbild deutlich weniger, daher wird dort lediglich die maximal zulässige Gebäudeoberkante entsprechend dem Bestand und unter Berücksichtigung des Gefälles Richtung Süden festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten können der Nutzungsschablone des Plans entnommen werden.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung

des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich dabei weitgehend an der bereits bestehenden Bebauung des Plangebiets.

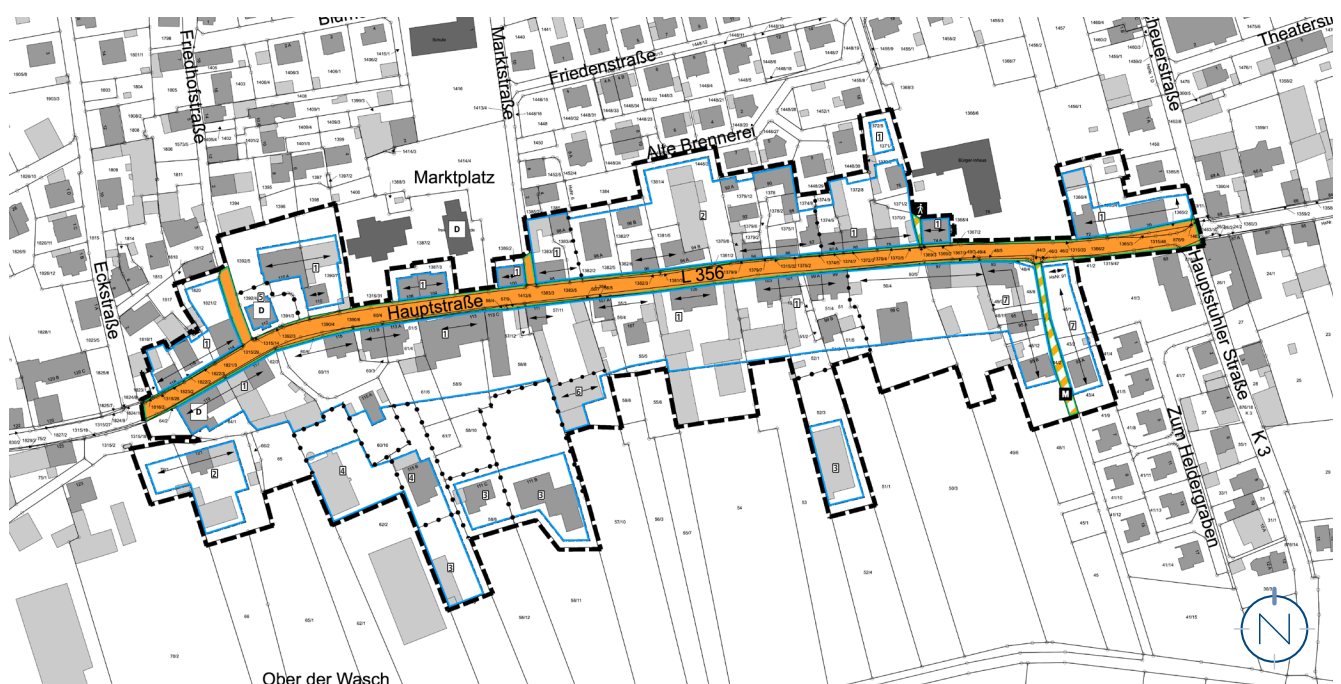
Mit der Höhenfestsetzung wird somit dem Ziel, den dörflichen Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln, Rechnung getragen. Einer gegenüber der noch erhaltenen teils ortsbildprägenden Bestandsbebauung unverhältnismäßig überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Bereich der Baugebiete 3, 4, 5 und 7, sowie von 0,6 in den Baugebieten Nr. 1, 2 und 6 deckt sich mit den Orientierungswerten der bauliche Nutzung gemäß § 17 BauNVO auf Basis der Eigenart der näheren Umgebung dieser Gebiete, bzw. unterschreitet diese geringfügig (Allgemeines Wohngebiet 0,4 / Dorfgebiet bzw. Mischgebiet 0,6 gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 4-6 BauNVO). Abgeleitet sind die festgesetzten Grenzwerte aus dem vorhandenen Maß der Bebauung.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich der Baugebiete 3, 4, 5 und 7 sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich der Baugebiete 1, 2 und 6 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass im Regelfall lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Im Ausnahmefall ist zur Sicherung der Bestandsbebauung bei der Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage, eine Überschreitung der GRZ für Hauptgebäude um 0,2 von der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig, soweit es städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies ermöglicht beispielsweise auch untergeordnete Anbauten.

Eine solche Überschreitung der maximal zulässigen Versiegelungen ist in Summe maximal bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Dies bezieht sich auf die Summationswirkung einer Überschreitung der GRZ z.B. von 0,6 auf 0,8, durch untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze, zuzüglich der ausnahmbewehrten Überschreitungsoption um 0,2 bei Änderung, Nutzungsän-

derung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage. Dies ermöglicht eine Überschreitung der Kapazitätsgrenze gem. § 19 Abs. 4 S. 2 und S. 4 Nr. 2, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führt. Dies ist insbesondere in dicht bebauten Bereichen mit kleinen Grundstücken erforderlich, um den kleinteiligen, dichten Charakter des Altorts zu erhalten und zukunftsfest für moderne Wohn- und Arbeitsanforderungen zu machen.

Für die Teilbereiche Nr. 3, 4 und 6 wird gem. § 16 Abs. 5 i.V.m. § 19 Abs. 3 S. 2 Alt. 2 BauNVO festgesetzt, dass die Fläche des Baugrundstücks zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgeblich ist, welche durch ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung abgegrenzt (Perlschnur) wird. Damit soll sichergestellt werden, dass die getroffenen Festsetzungen in der zum Satzungsbeschluss von der Ortsgemeinde Hütschenhausen geplanten Weise fortgelten, auch wenn Grundstücksgrenzen sich ändern bzw. Flurstücke zusammengelegt werden.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitgehend an der Bestandsbebauung des Gebiets. Lediglich vereinzelt (Baugebiet Nr. 2, 3, 4) ermöglicht die Festsetzung einen gewissen Entwicklungsspielraum. Zur Bewahrung der im Ortsbild eher kleinteilige wirkenden Bebauung von Baugebiet Nr. 2 ist dort eine maximale Trauffhöhe von 4,5 m festgesetzt (vgl. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO). Demnach wäre hier das zweite Vollgeschoss im Dachraum.

Innerhalb des Plangebietes sind demnach maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Ausnahme bildet lediglich die denkmalgeschützte Villa in Baugebiet Nr. 5 mit bis zu drei zulässigen Vollgeschossen. Dadurch wird eine überdimensionierte Höhen-

entwicklung in den Gebieten grundsätzlich verhindert.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des dörflichen Charakters des Plangebietes. Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und einer Weg-Entwicklung von der ländlichen Struktur des Ortes wird mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entgegengewirkt.

Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten genießen zukünftig Bestandsschutz.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die dörfliche Prägung des Ortsbildes geht maßgeblich von der Gebäudekubatur aus, weshalb diese planungsrechtlich in einem angemessenen Rahmen gesichert werden soll. Voluminöse Einzelfälle, die potenziell zum Maßstab für Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB werden können, bergen die Gefahr eines Einfalltors für weitere Vorhaben, welche im Zusammenhang zu einem Verlust des charakteristischen Ortsbildes führen könnten.

Für den rückwärtigen Bereich des Plangebietes (Baugebiet Nr. 3, 4 und 5) wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind demnach mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (entspricht der Bestandssituation). Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Die Gebäudelänge darf im Baugebiet Nr. 3, 4 und 5 maximal 20,00 m betragen. Die Gebäudelänge ist aus der Bestandsbebauung abgeleitet. Die Entstehung gebietsuntypischer, großer Baustrukturen wird somit vermieden. Um Kontinuität und Rechtssicherheit für Bauherren zu gewährleisten ist ausnahmsweise eine Grenzbebauung bei Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zulässig, um Be-

standsstrukturen zu erhalten, die vor dem Satzungsbeschluss zulässig waren.

Innerhalb der Baugebiete Nr. 1, 2, 6 und 7, die überwiegend entlang der Ortsdurchfahrt liegen, wird dem gegenüber eine andere abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung im Grenzabstand zulässig. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in diesen Baugebieten entspricht der bestehenden Bebauung. Die Gebäudelänge darf maximal 22,00 m betragen. Auch hier ist die Gebäudelänge aus der Bestandsbebauung abgeleitet (entspricht Wirtschaftsgebäuden der Haus-Hof-Bebauung). Die Entstehung gebietsuntypischer Baustrukturen wird somit vermieden. Diese Grenzen sollen zum Erhalt des Ortsbildes beitragen und verträgliche Neuerrichtungen fördern.

Beim Wiederaufbau eines Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist, kann ausnahmsweise von der festgesetzten maximalen Gebäudelänge abgewichen werden.

Bauliche Anlagen, die vor Inkrafttreten der neuen Bebauungsplanfestsetzungen rechtmäßig errichtet wurden genießen qua Gesetz Bestandsschutz.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich weitgehend an der Bestandsbebauung des Plangebiets, gleichwohl wird ein wesentlicher Erweiterungsspielraum ermöglicht.

Auf der Südseite der Hauptstraße ist im rückwärtigen Bereich eine ortskernverträgliche Nutzungsintensivierung (z.B. Ausbau bzw. Umbau von ehemals landwirtschaft-

lich genutzten Gebäuden etc.) von Seiten der Ortsgemeinde Hütschenhausen generell vorstellbar. Daher wurden in diesen Bereichen in einem Korridor von ungefähr 40 m entlang der Südseite der Hauptstraße überbaubare Flächen ausgewiesen (Baugebiet Nr. 1 und 7). Eine Ausdehnung der Bebauung in zweiter bzw. dritter Reihe soll vermieden und dahinter liegende Freiflächen sollen erhalten bleiben.

Um die ortsfesten Einzeldenkmäler und Bauwerke gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG in den Baugebieten Nr. 1 und 5 vor einer baulichen Überprägung der Grundstücke zu bewahren, richten sich dort die Baugrenzen strikt nach den vorhandenen Kubaturen.

Die Baugrenzen der Baugebiete Nr. 3, 4 und 6 orientieren sich am Bestand der Hauptanlagen im rückwärtigen Bereich der Südseite der Hauptstraße. Dabei ermöglichen sie durchweg gewisse Spielräume zur baulichen Erweiterung, beschränken jedoch gleichzeitig die Bebauung durch zusätzliche Gebäude, um den offenen Übergang in die südlich angrenzenden Felder des Landstuhler Bruchs zu erhalten und ein „Ausfransen“ des Siedlungsrandes einzuhegen.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin wird aufgrund der bereits bestehenden und das Ortsbild wesentlich prägenden Bebauungsstruktur (Haus-Hof-Bauweise, südwestdeutsche Einhäuser etc.) eine Straßenrandbebauung zugelassen. Eine Ausnahme bildet im Baugebiet Nr. 7 der Übergang von der Mischverkehrsfläche zur Straßenverkehrsfläche, wo zur Gewährleistung einer sicheren Einsehbarkeit für Abbieger die Baufenster etwas zurückweichen. An anderen Kreuzungen wäre ein solches Zurücktreten aufgrund bestehender Gebäude nicht möglich.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine Bestandsfestschreibung und eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen

und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten genießen zukünftig Bestandsschutz.

Stellung baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzung, dass in den Teilbereichen Nr. 1, 2 und 7 die Längsseite der Gebäude (Firstrichtung bei Satteldächern) parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche anzuordnen ist, dient der Wahrung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entlang der Hauptstraße. Diese Anordnung unterstützt die Schaffung einer einheitlichen und harmonischen Dachlandschaft, die durch giebelständige Gebäude, überwiegend mit Satteldächern, geprägt ist.

Diese Regelung trägt dazu bei, dass Bauvorhaben sich in ihrer Ausrichtung konsequent in das bestehende Ortsbild einfügen und fördert die Wiedererkennbarkeit sowie die strukturelle Ordnung der gesamten Ortsdurchfahrt.

Ausnahmen für Nebenfirste, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen, ermöglichen dabei notwendige architektonische Flexibilität, ohne die grundsätzliche stadtgestalterische Intention zu unterlaufen. Dies ist besonders relevant, da die Hauptstraße eine prägende Rolle im Ortsbild einnimmt und eine konsistente Dachausrichtung einen über das einzelne Gebäude hinausgehenden städtebaulichen Mehrwert schafft.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der Baugebiete Nr. 3, 4 und 6 auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung von größeren Mehrfamilienhäusern. Einerseits trägt dies der Bestandssituation Rechnung, andererseits wird dadurch einer Überlastung der Erschließung der Bebauung in zweiter bzw. dritter Reihe vorgebeugt (insbesondere hinsichtlich verfügbarer Stellplätze).

Innerhalb der Baugebiete Nr. 1, 2, 5 und 7 wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 6 beschränkt, um eine Überprägung des städtebaulichen Charakters der Gebäude, insbesondere entlang der Hauptstraße durch große Mehrfamilienhäu-

ser, zu vermeiden. Die jetzt gewählte Zahl der Wohneinheiten entspricht der Höchstzahl der Wohneinheiten in Gebäuden im Plangebiet. Der erforderliche Stellplatzbedarf für mehr Wohneinheiten wäre überdies entlang der dicht bebauten Hauptstraße kaum abzudecken, da aufgrund der verhältnismäßig ländlichen Lage kein geringer Stellplatzschlüssel anzunehmen ist.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Hauptstraße, Marktstraße und Friedhofstraße) werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Öffentlicher Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der öffentliche Fußweg zwischen Haupt- und Friedenstraße wird im Bestand übernommen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende Mischverkehrsfläche (Hauptstraße - Höhe Hausnummer 93-91) wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsflächen) festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne besondere Flächen hierfür festzusetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen (u. a. Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich). Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume ist von besonderer Bedeutung. Diese werten das Erscheinungsbild des Quartiers optisch auf. Zudem tragen die Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets zur Verbesserung des Mikroklimas (u. a. durch Staubbinding, Temperaturengleich) bei.

Demnach ist zukünftig ab drei oberirdischen Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Festsetzung soll der starken Versiegelung, insbesondere in Innenhöfen entgegenwirkt werden, gleichzeitig werden die Eigentümer von Einzelhäusern (überwiegend 2 Stellplätze) nicht eingeschränkt.

Nach § 34 BauGB bestanden bisher kaum Möglichkeiten, ökologische Qualitäten in das Plangebiet einzubringen. Dabei können Begrünungen (z. B. Dachbegrünungen) neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima auch positive Auswirkungen auf das Entwässerungssystem eines Gebiets haben. Eine weitere Eingrünung des Gebiets ist somit wünschenswert und zulässig, allerdings nicht verbindlich festgesetzt.

Lediglich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung von Hauptgebäuden sind zukünftig bei Neubauten mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation oder den Regenwasserversickerungsanlagen zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem bebauten Gebiet gemildert und so verhindert, dass dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird. Der Versiegelung des Gebietes soll so möglichst entgegengewirkt werden.

Die Begrünung von Fassaden ist zulässig. Diese wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Aus klimatischen Gründen wurden in der Baumliste zudem trocken- und hitzetolerante Sorten aufgeführt. Es empfiehlt sich, bei

Pflanzungen diese Sorten zu verwenden, da die Wachstumsbedingungen in verdichteten Bereichen ohnehin häufig von Hitze und Trockenheit geprägt sind und eine entsprechende Sortenwahl auch bei einer möglichen Verschärfung dieser Situation im Zuge des Klimawandels vorteilhaft ist.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird insgesamt die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Ortsbild geschaffen.

Erhalt und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausgewachsene, große Bäume zu erhalten soll sicherstellen, dass ihre signifikante lokalklimatische Wirkung im dicht bebauten Ortskern Hütschenhausens nicht verloren geht und fördert nebenbei die Artenvielfalt, insbesondere Insekten und Vögel.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBauO)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters des Plangebietes. Es gilt den Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund ist es notwendig über die Festsetzungen eines Bebauungsplans hinaus, gestalterische Vorgaben für das Plangebiet festzusetzen.

Der Eigentümer wird eingeschränkt, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Hütschenhausen bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebietes Rechnung getragen.

Die gestalterischen Vorgaben sind weitgehend aus der Bestandsbebauung abgeleitet. Festsetzungen wurden insbesondere zur

Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie zu den Nebengebäuden/-anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

Insgesamt ist die Auswahl an verbleibenden Gestaltungsmöglichkeiten ausreichend, um den individuellen Ansprüchen zu genügen. Gleichzeitig wird durch die verschiedenen Vorgaben ein harmonisches Erscheinungsbild zwischen der vorhandenen Bestandsbebauung und der neuen Bebauung sichergestellt.

Dach

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Mit den getroffenen Vorschriften zur Dachform verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktionen. Gleichzeitig werden Auswüchse in jeglicher Richtung vermieden.

Innerhalb des Plangebietes sind heute in erster Linie Satteldächer sowie vereinzelt auch (Krüppel-) Walmdächer mit entsprechender Dachneigung prägend. Daher ist es wichtig, in Zukunft die Gestaltungsmöglichkeiten von Dächern einzuschränken und auch hier weiterhin auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten. Insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt soll so in Grundzügen der Charakter der Dachlandschaft vor einer Überformung geschützt werden.

Ausnahmen gelten für die Errichtung von Gebäuden, die einen ökologischen Mehrwert bieten. So dürfen auch Flachdächer verwirklicht werden, solange dies zur Installation von Anlagen zur Speicherung bzw. der Erzeugung von Energie aus solarer Strahlungsenergie - oder der Verwirklichung einer ganzflächigen Dachbegrünung erforderlich ist. Dies gewährleistet eine gewisse Flexibilität für zukunftsorientierte Bauherren.

Für die Dächer werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zudem nur bestimmte Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Gebiets ab und dienen dem Erhalt der bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen. Die Festsetzungen der Farbgebung ist dabei aus der Bestandsbebauung abgeleitet.

Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel, sowie flächenhafte Dachverglasungen, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte können die Dachlandschaft und somit das Ortsbild maßgeblich beeinflussen.

Bislang kann die Dachlandschaft Hütschenhausen als weitgehend „intakt“ angesehen werden, die einen weitgehend homogenen, ruhigen Charakter aufweist. Nur vereinzelt kommen Gauben und Zwerchgiebel vor, die jedoch klar untergeordnet und häufig Kennzeichen nachträglicher Umbaumaßnahmen sind. Zum Erhalt des historischen Ortsbildes werden daher Einschränkungen zu o.g. Dachgestaltungen getroffen.

Einschränkungen hinsichtlich der frontalen Breite der Dachaufbauten insgesamt, der Anordnung und dem Maß der einzelnen Dachaufbauten sollen dazu beitragen eine überladene Wirkung von Gauben, Dacheinschnitten etc. zu vermeiden und einen Steuerungsrahmen für Dachaufbauten in einem ortsbildverträglichen Maß zu schaffen. Es wird dem Bedürfnis von Bauherren Raum gegeben, Dachräume auszubauen und entsprechend zu belichten, jedoch so, dass das äußere Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht in seinem Charakter überprägt wird.

Speziell Gauben können, je nach Größe und Dach, eine dominierende Wirkung einnehmen und den Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses erwecken. Daher sollen Gauben durch Form und Farbe der Eindeckung explizit eine Einheit mit dem Dach bilden.

Fassade

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes und für dessen Erscheinungsbild von wesentlicher Bedeutung. Bestimmt wird das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes dabei durch Material, Struktur und Farbe der Fassade. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebietes zu erzielen und die bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen zu erhalten und vor einer Überprägung zu schützen, ist es daher erforderlich, bauordnungsrechtliche Vorschriften bezüglich der Gestaltung von Fassaden zu treffen.

Für die Fassaden werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften bestimmte Materialien ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dabei der Wahrung eines Mindestmaßes von Gestaltqualität der Fassa-

den. Die Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebiets ab und dient dem Erhalt der bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen.

Zudem sind charakteristische Fassadenelemente (z. B. Fenster, Sockel oder Türen) ortsbildprägender Gebäude sowie Gewände, Gesimse und Ornamente zwingend zu erhalten.

Nebengebäude/-anlage

Die Festsetzungen bzgl. der Gestaltung von Nebengebäuden/-anlagen dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und vermeiden eine dominierende Wirkung der Nebengebäude.

Die Nebengebäude/-anlagen sind demnach in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Zudem müssen sie sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Einfriedungen

Als Einfriedung wird allgemein eine Anlage an oder auf der Grundstücksgrenze bezeichnet, die das Grundstück nach außen hin abgrenzt und gegen Einwirkungen schützt (z. B. Zaun, Mauer).

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindert eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden.

Werbeanlage

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Bürger und Besucher auf einzelne Nutzungen (Dienstleistung, Gewerbe, etc.) aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung in dem Gebiet kann jedoch dazu führen, dass das Erscheinungsbild des historisch schutzwürdigen Ortskerns erheblich gestört wird.

Damit innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen und -schilder nicht zu sehr dominieren und eine Überprägung mit Werbung unterbunden sowie ein einheitliches Erscheinungsbild erlangt wird, werden die Werbeanlagen in ihrer Größe und Lage beschränkt. Für das Plangebiet untypische, das Erscheinungsbild störende Werbeanlagen (z. B. Werbeanlagen mit Wechsellicht,

Laufflicht, elektronische Laufbänder, etc.) sind darüber hinaus grundsätzlich unzulässig.

Sonstige Festsetzungen

Zur Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet sind die Abstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter in nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen oder einzugrünen, um ein ästhetisch ansprechendes Straßenbild zu schaffen.

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Bereich Hauptstraße zwischen Eck- und Hauptstuhler Straße“ eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem übermäßige Gebäudevolumina eingehegt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass künftige Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie der Stellung baulicher Anlagen weitgehend der bestehenden Gebäudetypologie entsprechen. Somit wird der dörfliche Charakter innerhalb des Ortskerns von Hütschenhausen erhalten. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird ein Maß baulicher Nutzungen ausgeschlossen, die zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Die derzeit im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen sind auch zukünftig im Rahmen des Bestandsschutzes bzw. hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zulässig. Es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation, da die Eigenart der näheren Umgebung maßstabsbildend und damit ein verträgliches Nebeneinander von Nutzungen gewährleistet ist.

Bei Nachverdichtung der innerörtlichen Entwicklungspotenziale (z. B. im rückwärtigen Bereich der Hofstrukturen) entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, die angrenzenden Straßen sind hierfür jedoch ausreichend dimensioniert. Der ruhende Verkehr kann darüber hinaus vollständig auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bereich Hauptstraße zwischen Eck- und Hauptstuhler Straße“ und seinen Fest-

setzungen wird, im Sinne des Ortsbildes von Hütschenhausen, die bestehende dörfliche Baustruktur im Geltungsbereich, unter Betonung der noch vorhandenen ortsbildprägenden Substanz gesichert. Hierzu sind insbesondere Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellung baulicher Anlagen, sowie örtliche Bauvorschriften getroffen worden.

Es ist dabei die Zielsetzung, den dörflich geprägten Charakter des Plangebiets zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben zu einer Aufweitung des Zulässigkeitsrahmens nach § 34 BauGB geführt. Insbesondere besteht demnach die Gefahr, dass in Baulücken bzw. auf Freiflächen Gebäude errichtet werden, die den dörflichen Charakter der Ortsgemeinde maßgeblich stören könnten.

Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen.

Mit dem Bebauungsplan wird somit das angestrebte Ortsbild gesichert und der Zielsetzung bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebiets entsprochen. Die gestalterischen Vorgaben unterstützen dies.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes und erschlossenes Gebiet innerhalb der Ortsgemeinde Hütschenhausen.

Durch die bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (innerörtliche Lage) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen weist der Geltungsbereich bereits eine Vorbelastung auf.

Es sind keine Schäden nach § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadengesetz für die demnach relevanten Arten und deren Habitate zu erwarten, da den Flächen innerhalb

des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten innerhalb des Plangebietes nicht vorkommen oder im Falle der potenziell vorkommenden Arten eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu befürchten. Bei Nachverdichtung der potenziellen Entwicklungsflächen (z.B. auf der ehemaligen Hauptstr. Hs.-Nr. 91, rückwärtiger Scheunenbereich) entsteht zwar ein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz besteht hier jedoch bereits. Das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen kann somit aufgenommen werden, die Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet ist bereits vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können weitgehend ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist schon heute bereits überwiegend bebaut und überwiegend erschlossen (entsprechend hoher Versiegelungsgrad).

Zwar lassen die Baufenster innerhalb des Plangebietes auch vereinzelt größere Neuversiegelungen zu, aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist jedoch in erster Linie mit geringfügigen Erweiterungen der Bestandsgebäude zu rechnen und nur mit punktuellen Ergänzungen durch Neubauten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen, Gebäude sind „PV-ready“ zu errichten. Insgesamt wird damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes und damit zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse tragen weiterhin die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. Eingrünung Stellplätze, Bepflanzung nicht anderweitig beanspruchter Flächen) bei.

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen daher insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, Starkregen

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Die Verwirklichung des örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Ortsgemeinde Hütschenhausen kann primär im Rahmen von Straßenausbaumaßnahmen Rechnung getragen werden, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Forst- und Landwirtschaft werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

Auswirkungen auf private Belange

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Ortsgemeinde Hütschenhausen von einem typischen Dorf mit Bauernhöfen und Bauerngärten zu einem dörflich geprägten Wohnstandort mit weiteren gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen und Versorgungsangeboten entwickelt. Noch heute finden sich hier zahlreiche ehemalige Bauernhäuser (südwestdeutsche Einhäuser), die das Erscheinungsbild des Ortes wesentlich prägen. Diese historisch wertvollen Strukturen sind insbesondere im Ortskern zu erkennen.

In den letzten Jahre kam es in der Ortsgemeinde Hütschenhausen wiederholt zu Beurteilungsschwierigkeiten bei der Zulässigkeitsprüfung von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB. Besonders im Ortskern von Hütschenhausen besteht das Risiko, dass neu errichtete Gebäude durch unangepasste Höhen oder die Anordnung von Baukörpern - sei es bei der Verdichtung bestehender Lücken oder der Neugestaltung von Grundstücken - den traditionellen Charakter des Ortes beeinträchtigen könnten. Mithilfe des Bebauungsplans soll die Zerstörung der vorhandenen städtebaulichen Quartiersstruktur und des dörflichen Charakters vermieden werden. Örtliche Bauvorschriften in moderatem Umfang sollen dazu beitragen den ortsbildprägenden Charakter zu wahren.

Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Zukunft sicherzustellen und darauf zu achten, dass auch zusätzliche Bebauung im Ortskern mit dem vorhandenen Bestand verträglich bleibt.

Die Ortsgemeinde möchte eine behutsame Nachverdichtung des Ortskernes sicherstellen, die einen Mehrwert für das Ortsbild aufweist und dass sich das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Stellung der baulichen Anlagen harmonisch in die dörfliche Struktur einfügen.

Mit den getroffenen Vorschriften wird zwar in die Baufreiheit des Privaten eingegriffen und der Eigentümer eingeschränkt. Gleichzeitig wird jedoch dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Hütschenhausen an einer attraktiven, geordneten, ortskernverträglichen und nachhaltigen Ortsentwicklung entsprochen. Die Erreichung des öffentlichen Zwecks, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des

dörflichen Charakters der Ortsgemeinde zu sichern, erfolgt unter größtmöglicher Schonung des Privateigentums. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird kaum eingeschränkt. Dem Bauherrn werden zwar Vorgaben gemacht, die ihn auch in seinen Gestaltungswünschen einengen können, die aber dennoch Gestaltungsspielraum ermöglichen und keine übermäßige zusätzliche Kostenbelastung verursachen. Die Festsetzungen sind dabei weitgehend aus der bestehenden Bebauung abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden somit vermieden. Auch die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen bleiben in Zukunft zulässig. Zudem werden den Eigentümern, wo möglich, Erweiterungs-/ Nachverdichtungsmöglichkeiten in der überbaubaren Fläche eingeräumt (u. a. auf der Südseite der Hauptstraße).

Es sind somit gegenüber einer Beurteilung nach § 34 BauGB zwar minimale Auswirkungen auf private Eigentümer zu erwarten, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Hütschenhausen Rechnung getragen. Dem bisherigen Maß der baulichen Nutzung des Plangebietes und der näheren Umgebung wird entsprochen. Zudem wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um die teils ortsbildprägenden Gebäudestrukturen zu schützen.

Der Großteil der bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes bleibt nach den Festsetzungen auch weiterhin zulässig. Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären, genießen in Zukunft Bestandsschutz (hierbei handelt es sich insbesondere um größere Nebenanlagen, Schuppen etc. in wenigen Teilbereichen). Sollten diese Gebäude irgendwann erneuert oder erweitert werden, gilt aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht im Regelfall der neu definierte Rahmen. Nur so kann langfristig die mit diesem Plan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung herbeigeführt werden.

Negative Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Der aufzustellende Bebauungsplan bringt die Interessen der Eigentümer an einer zukunftsorientierten Bebauung in Abwägung mit dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Hütschenhausen an einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes.

Gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB wird der Private zukünftig in seinem Handlungsspielraum eingeschränkt. Eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB hätte teilweise eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke zugelassen. Die Zielsetzung der Ortsgemeinde Hütschenhausen ist es jedoch, im Sinne des Hütschenhausener Ortsbildes, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters bei moderater Nachverdichtung des Ortes zu sichern. Es gilt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für die Zukunft sicherzustellen.

Aus diesem Grund wird bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dies ist nur möglich, wenn die Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB im Geltungsbereich durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner gesteuert und definiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Bereich Hauptstraße zwischen Eck- und Hauptstuhler Straße“ ist somit erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weitgehend aus der bereits bestehenden Bebauung abgeleitet, sodass der Einzelne somit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Insgesamt wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Hütschenhausen eine höhere Gewichtung zugeteilt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortskernverträgliche Nachverdichtung im Plangebiet
- Orientierung der Gebäude (Errichtung, grundlegende Änderung, Erneuerung, Erweiterung) bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Farbe, Werbeanlagen, etc.) an der Eigenart des Plangebietes sowie Vorgabe des Rahmens des Einfügens
- Erhalt des dörflichen Charakters von Hütschenhausen
- Auch Neubauten sollen sich in die Siedlungsstruktur einfügen
- Verhinderung einer überdimensionierten Höhenentwicklung und Verdichtung bei Neubauten
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse
- Bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Bereich Hauptstraße zwischen Eck- und Hauptstuhler Straße“ hervorgebracht werden könnte, ist die Forderung nach dem Gleichheitsgrundsatz, da bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB teilweise möglich war.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sinne des Ortsbildes von Hütschenhausen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters der Ortsgemeinde zu sichern. Es gilt, den dörflichen Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln. Somit wird eine positive planerische Gestaltungsvorstellung verfolgt.

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Boden-

nutzung für die Zukunft sicherzustellen, ist es daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre wird daher bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dadurch wird der dörfliche Charakter im Plangebiet erhalten und weiterentwickelt. Einer zunehmenden Heterogenisierung wird entgegengewirkt.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Bereich Hauptstraße zwischen Eck- und Hauptstuhler Straße“ wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Hütschenhausen zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.