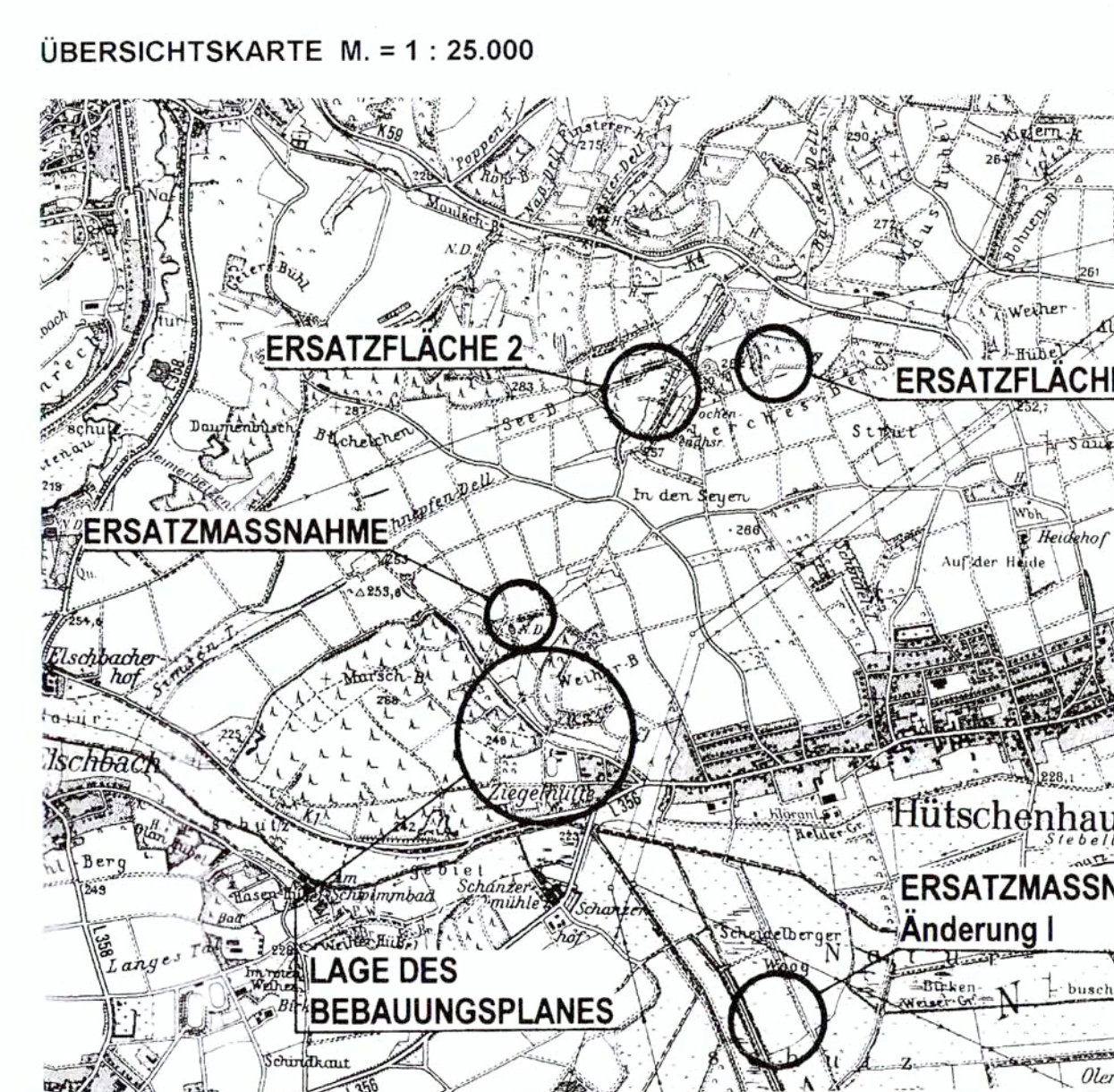


DER LANDESPFLERISCHE PLANUNGSBEITRAG GEM. §17 LpfG WURDE ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN ERSTELLT.

DIE ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN SIND DEM LANDESPFLERISCHEN BEGLEITPLAN ZU ENTNEHMEN, DER BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES IST.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan "Marschberg" Ortsgemeinde Hütschenhausen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)**  
Das Baugelände „Marschberg“ beinhaltet - soweit es sich um Baulflächen handelt - ein Sondergebiet im Sinne des § 10 BauNVO. Nutzungsarten und Zweckbestimmungen sind im Kartennetz konkretisiert und beschränken sich auf Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Tennis, Schießsport, Grillplatz, Sportplatz). Bestimmte Teile des Gebietes sind für die Versorgung des Gebietes mit Wasser zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)**  
Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 8 BauNVO darf die Grundflächen- (GRZ) bzw. Geschosflächenzahl (GFZ) die in der Nutzungsschablone vorgegebenen Werte nicht übersteigen. Bedingt durch die großen Grundstückszuschnitte wird die Grundfläche durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen weiter eingeschränkt bzw. ist für die Zahl der Tennis- und Grillplätze als max. Grund- und Geschosflächen nur zeichnerisch festgesetzt. Aus landschaftspflegerischen Aspekten wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschos beschränkt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)**  
Für den Bebauungsplanbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Aufgrund der erforderlichen Nutzung der Schießsportanlage wird die Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise für die Schießanlage festgesetzt, die eine Längenausdehnung des Gebäudes von mehr als 50 m erlaubt (Gebäude besteht bereits).
- Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)**  
Im wesentlichen sind die Gebäude bereits vorhanden. Zusätzliche Baukörper sind in ihrer Stellung frei wählbar. Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)**  
Nebenanlagen - soweit sie keine Gebäude darstellen - sind auf den Grundstücksflächen allgemein zulässig. Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt.
- Flächen für Land- und Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1.18 BauGB)**  
Die vorhandenen und geplanten Sport- und Freizeiteinrichtungen umschließen teilweise Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen. Soweit diese Nutzungsarten durch den Geltungsbereich des BP erfasst sind, sind sie entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung ausgewiesen und zu erhalten.
- Aufschüttungen, Abarabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 26 BauGB)**  
Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung der Straßkörper wird festgesetzt, dass notwendigerweise entstehende Aufschüttungen und Abarabungen auf den privaten Grundstücken zu dulden sind.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

- Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1.1 LBauO)**  
Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Sattel- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigungen dürfen dabei die vorgegebenen Mindest- bzw. Höchstneigungen nicht unter- bzw. übersteigen. Dachaufbauten und Kniestocke sind nicht zulässig. Bei der Dachdeckung sind rote Ziegel oder Dachsteine zu verwenden. Schwarze Dachendeckungen oder hochglänzende Materialien dürfen nur im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde verwendet werden.
  - Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1.1 LBauO)**  
Für die Außenwände sind Putz, Natursteine und Holzverkleidungen zulässig. Die Bauteile sind metallgerecht farblich zu behandeln. Veränderungen mit glänzendem Material und auffällige Putzmuster sind untersagt.
  - Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1.3 LBauO)**  
Soweit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Spiel- und Sportflächen vorgesehen sind, sind die übrigen Flächen landschaftsgemäß zu gestalten und durch landschaftsgerechte Strauch- und Baumpflanzungen ein Übergang zur freien Landschaft herzustellen.
  - Einfriedigungen (§ 86 Abs. 1.3 LBauO)**  
Die Spiel- und Sporteinrichtungen dürfen durch einen max. 2,0 m hohen Maschendrahtzaun eingezäunt werden. Die Zaunanlagen sind jedoch durch beidseitige Begründungsmaßnahmen durch Strauch- und Kletterpflanzen einzugrünen. Auf den übrigen Freizeiteinrichtungen sind Einfriedigungen jeglicher Art untersagt.
- Nachrichtliche Hinweise:**
- Die Schutzanweisungen für Arbeiten im Bereich der Kraftstoffentleerung sind zu beachten.
  - Die Vorschriften des Denkmalschutz-Pflegegesetzes sind zu beachten. Jeder zukunfts kommende archaische Fund ist unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Fundgegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Bei Arbeiten im Mutterbodenbereich haben die Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege den Baubeginn rechtzeitig mitzuteilen.

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan Marschberg, Änderung I in der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Ortsteil Hütschenhausen.

Der Bebauungsplan Marschberg ist seit 24. Dezember 1992 rechtskräftig und hatte zum Ziel, die Sporteinrichtungen im Bereich der Annexe Ziegelhütte am westlichen Ortsrand im Sinne des Bauplanungsrechts zu ordnen und zu entwickeln.

Das festgelegte Sondergebiet schreibt Nutzungsbereiche für Schieß- und Tennissport sowie Freizeiteinrichtungen mit Grillnutzungen fest. Größere Flächen erfassen zudem Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Gebietsabschnitt der Tennisplätze sind außerhalb des Baufensters (Sportheim) keine baulichen Anlagen zulässig.

Südlich der Sporteinrichtung möchte der TSV Hütschenhausen eine Sport- und Freizeithalle errichten und hat um die Ausweisung eines Baufensters von 42 m x 35 m gebeten.

Diesem Nutzungswunsch hat der Orts Gemeinderat entsprochen und die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Änderungsplan beinhaltet daher auch nur die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters, das dem Verein den Hallenbau ermöglicht.

Die Nutzungsangaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes finden unverändert auch durch das neue Baufenster Anwendung, wobei die Zahl der Vollgeschosse mit 1 eine Höhenentwicklung des Hallenkörpers nicht einschränken soll, das heißt, übliche Geschosshöhen (über 3,50 m Höhe) sind für den Hallenkörper mit einer Nutzungsebene ebenfalls erlaubt.

Landschaftspflegerische Aspekte werden durch die geringe Nutzungsänderung nicht berührt, d.h. die Maßnahmen der Ursprungsplanung bedürfen dadurch keine Ergänzung.

Die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes lässt ein Änderungsverfahren unter Anwendung des § 13 BauGB zu, das heißt die wesentlichen Grundzüge der Planung werden dadurch nicht nachteilig tangiert, auch haben die übrigen Festsetzungen und Regelungen unverändert Gültigkeit.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, Seite 498)
- Planflächenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 05. Februar 1978, zuletzt geändert am 12.05.2004 (GVBl. Nr. 9, Seite 275)
- Die nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderliche Begründung ist als Teil dieses Bebauungsplanes beigefügt.

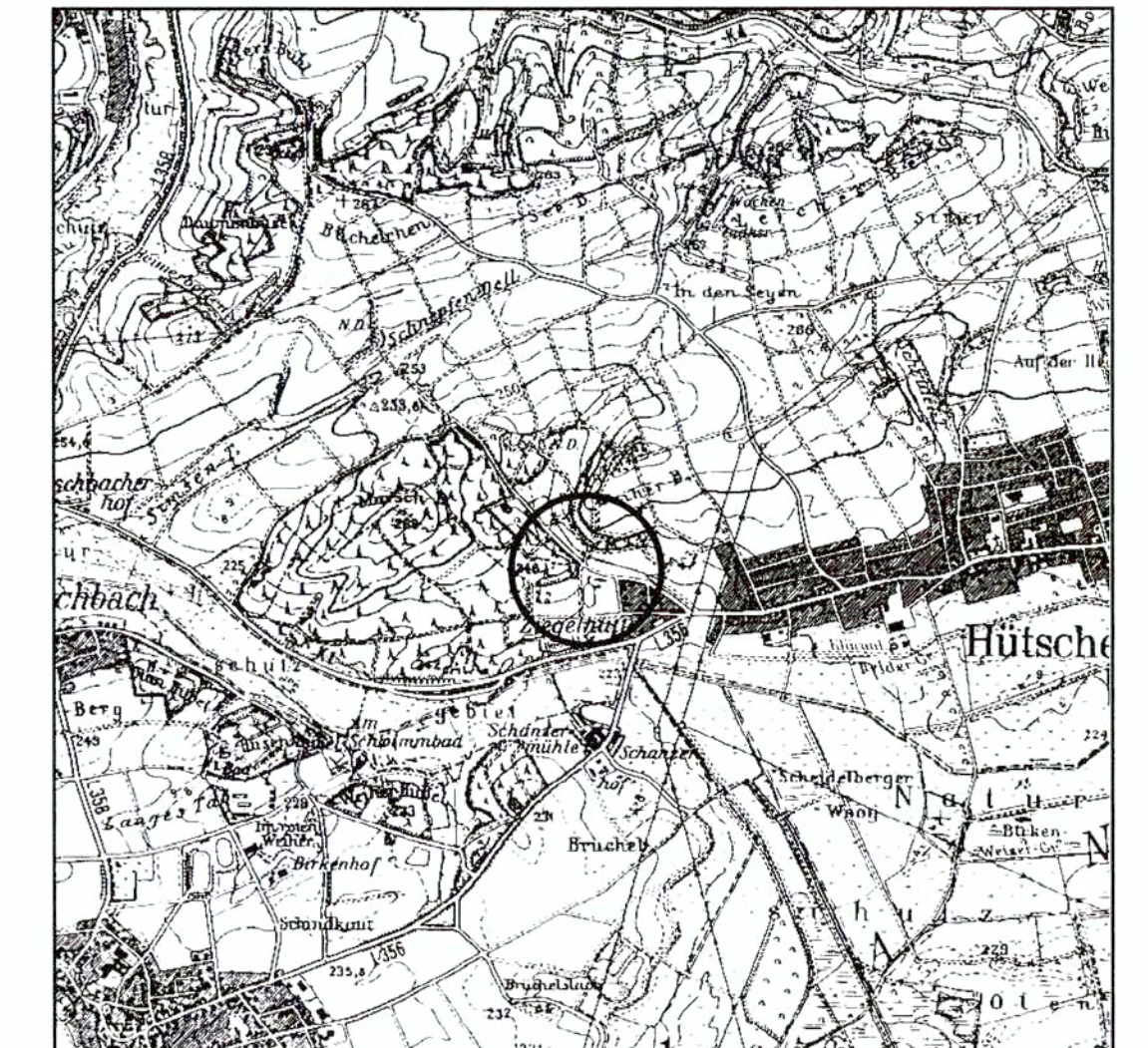
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Orts Gemeinderat von Hütschenhausen hat am 23.03.2004 beschlossen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert wird.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2004 gefasst (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 01.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 23.06.2004 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 01.07.2004 in Form einer öffentlichen Bekanntmachung durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.07.2004 bis 10.08.2004.
- Die Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 10.05.2005.
- Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB wurde am 10.05.2005 in Hütschenhausen, den 10.05.2005 (Ortsbürgermeister) D. Becky
- Die Änderung des Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung am 27.07.2005 mitgeteilt.
- Ausfertigungsvermerk: Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
- Der im vereinfachten Verfahren geänderte Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht am 23.06.2005.
- Mit dem Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Hütschenhausen, den 23.06.2005 (Ortsbürgermeister) D. Becky

ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN  
ORTSTEIL HÜTSCHENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN:  
„MARSCHBERG“  
ÄNDERUNG I

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 25.000



PLANZEICHEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS. 2.1, § 9 ABS. 1.1 Bau GB)

SO	SONDERGEBIET	(§ 10 Bau NVO)
I	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	(§ 10 Bau NVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHLE	(§ 19 Bau NVO)
GFZ	GESCHOSFLÄCHENZAHLE	(§ 20 Bau NVO)
10°-45°	DACHNEIGUNG	
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNSSCHABLONE		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG   ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE		
GRUNDFLÄCHENZAHLE		GESCHOSFLÄCHENZAHLE
BAUWEISE		DACHNEIGUNG

BAUWEISE BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1.2 Bau GB, § 22+23 Bau NVO)

OFFENE BAUWEISE (§ 22 ABS. 2 Bau NVO)

BAUGRENZEN  
BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMER

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 Bau GB)
- BESTEHENDES HAUPTGEBÄUDE
- BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5, Bau NVO)
- OELE-FERNLEITUNG MIT SICHERHEITSSCHUTZSTREIFEN, BEIDSEITIG DER LEITUNGSACHSE

- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 5 ABS. 5 UND § 9 ABS. 4 Bau GB)
- FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 18 Bau GB)
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1, 25 a BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDEUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN U. FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1, 25 b BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFELEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1, 20 BauGB)
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 15 BauGB)
- ZWECKBESTIMMUNG DER GRÜNFLÄCHE - BEGLEITGRÜNFLÄCHE DES BACHLAUFES
- ZWECKBESTIMMUNG DER GRÜNFLÄCHE - DAUERKLEIN- U. OBSTGÄRTEN