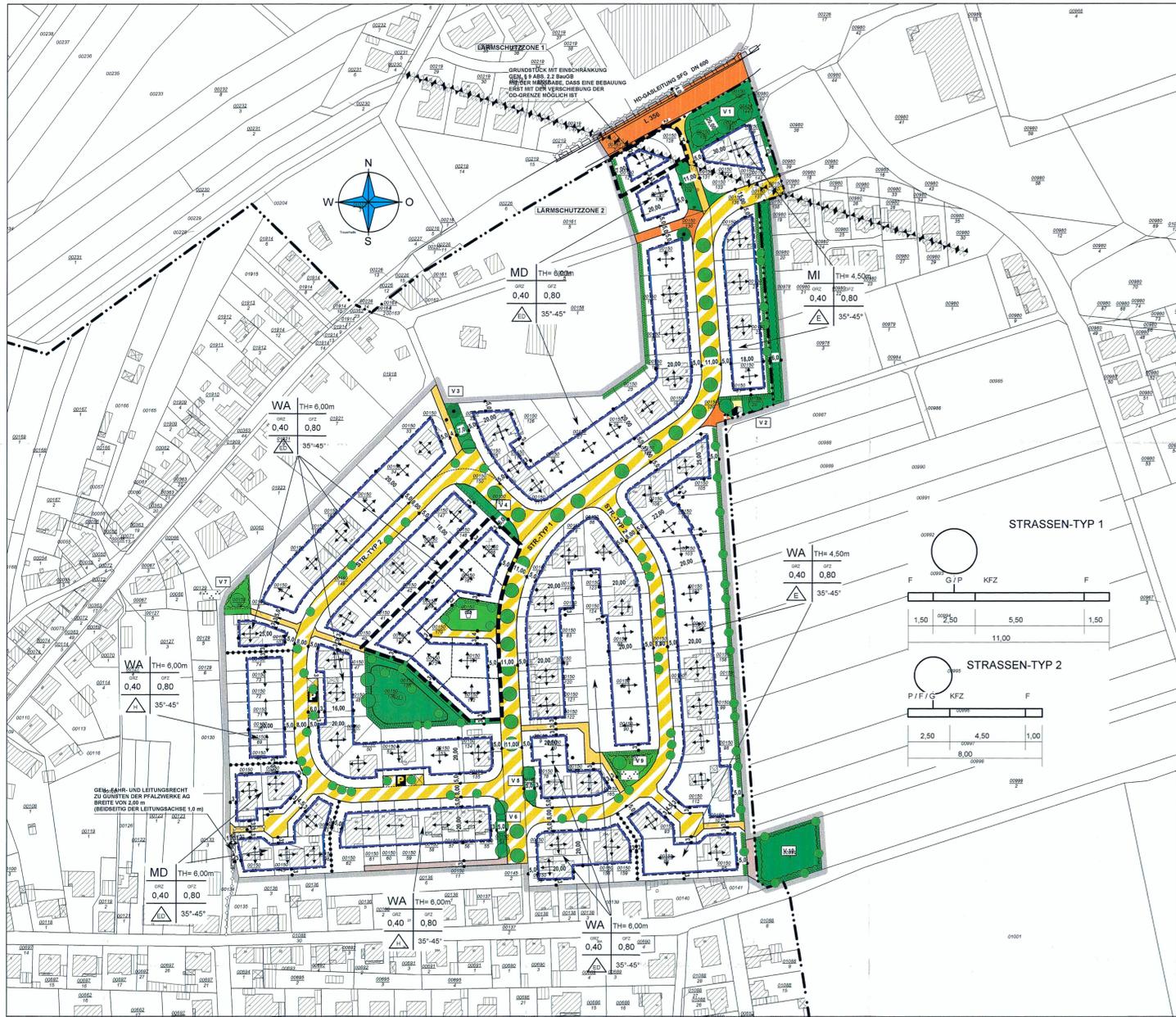


ORTSGEMEINDE HÜTSCHENHAUSEN, ORTSTEIL SPESBACH BEBAUUNGSPLAN: "ERSTE LANGGEWANNE" ÄNDERUNG I

TEIL - A M. = 1 : 1000



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

| ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1.1 BauGB) | |
|---|---|
| WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) |
| MD | DORFGEB. (§ 9 BauNVO) |
| MI | MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO) |
| TH | TRAUFHÖHE (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) |
| GRZ | GRUNDLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO) |
| GFZ | GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO) |
| 30° - 45° | DACHNEIGUNG |
| BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 UND Abs. 6 BauGB) | |
| O | OFFENE BAUWEISE |
| E | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG |
| ED | NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG |
| H | NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG |
| + | BAUGRENZEN |
| + | STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE |
| VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 UND Abs. 6 BauGB) | |
| [Symbol] | VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - VERKEHRSDOMINANTER AUSBAU |
| [Symbol] | STRASSENABGRENZUNGSLINIE |
| [Symbol] | ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE |
| [Symbol] | GRUNDSTÜCKSZUFUHRT ÜBER ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE |
| [Symbol] | FUSSWEG |

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 UND Abs. 6 BauGB)

| [Symbol] | TRAFOSTATION |
|---|---|
| HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 UND Abs. 6 BauGB) | |
| [Symbol] | UNTERRIRDISCH |
| GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 UND Abs. 6 BauGB) | |
| [Symbol] | ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE |
| [Symbol] | ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ |
| [Symbol] | ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSPFLÄCHEN |
| [Symbol] | ZWECKBESTIMMUNG: GRONANLAGE |
| [Symbol] | VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTOCKNUMMER |
| [Symbol] | VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE |
| [Symbol] | RECHTER WINKEL |
| [Symbol] | HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE |
| [Symbol] | FÜLLSCHHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE |
| [Symbol] | ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG |
| [Symbol] | GRUNDLÄCHENZAHL |
| [Symbol] | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| [Symbol] | BAUWEISE |
| [Symbol] | DACHNEIGUNG |

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 UND Abs. 6 BauGB)

| [Symbol] | REGENWASSERVERSICHERUNG |
|--|--|
| SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN | |
| [Symbol] | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 1 BauGB) |
| [Symbol] | MIT GEH.-FAHR.-ND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 UND Abs. 6 BauGB) |
| [Symbol] | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES |
| [Symbol] | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 UND § 16 Abs. 5 BauNVO) |
| [Symbol] | BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE |
| [Symbol] | VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTOCKNUMMER |
| [Symbol] | VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE |
| [Symbol] | RECHTER WINKEL |
| [Symbol] | HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE |
| [Symbol] | GRENZE DER LÄRMSCHUTTZONE I / 2 |
| [Symbol] | FÜLLSCHHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE |
| [Symbol] | ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG |
| [Symbol] | GRUNDLÄCHENZAHL |
| [Symbol] | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| [Symbol] | BAUWEISE |
| [Symbol] | DACHNEIGUNG |

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 UND Abs. 6 BauGB)

| [Symbol] | ERHALT VON BÄUMEN |
|--|---|
| [Symbol] | ANPFLANZUNG VON HEIMISCHEN LAUBBÄUMEN I. ORDNUNG |
| [Symbol] | ANPFLANZUNG VON HEIMISCHEN LAUBBÄUMEN II. ORDNUNG |
| [Symbol] | ANPFLANZUNG VON HEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN ZUMINDEST ZWEIFACHE ANPFLANZUNG |
| [Symbol] | ANPFLANZUNG VON HEIMISCHEN STRÄUCHERN ZUMINDEST EINREIHE |
| [Symbol] | VERKEHRSPFLÄCHE MIT KENZIFÜR, Z.B. FLÄCHE 1 |
| FASSENDEBEGRIENUNG | |
| [Symbol] | Fensterlose Fassaden mit einer Fläche über 20 m ² sind punktförmig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind nur Gebilde aus der Gehölzartliste zu verwenden. |
| Gehölzarten, Pflanzgrößen | |
| Botanische Bezeichnung | Deutsche Bezeichnung |
| Acer platanoides | Splittbaum |
| Quercus robur | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Weidenröschen |
| Bäume erster und zweiter Ordnung in der Anzuchtform als Heister zur Anpflanzung in geschlossenen Gehölzplantagen | |
| Botanische Bezeichnung | Deutsche Bezeichnung |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Camelia lutea | Goldgelber Jasmin |
| Salix viminalis | Silberweide |
| [Symbol] | In Schutzzone 2: 45 dB |
| Botanische Bezeichnung | |
| Acer platanoides | Splittbaum |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pubescens | Moorbirke |
| Cornus betula | Hänchen |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Fraxinus excelsior | Eiche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Salix viminalis | Vogelweide |
| Tilia cordata | Weidenröschen |
| Sträucher und leichte Heister in der Anzuchtform als Junggehölze für geschlossene Gehölzplantagen | |
| Botanische Bezeichnung | Deutsche Bezeichnung |
| Cornus sanguinea | Roter Hainthorn |
| Conyza latifolia | Heidel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Eurynotia europaea | Riefenleuchter |
| Ligustrum vulgare | Rainierde |
| Lonicera xylosteum | Sonne Heckenröhre |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Rundrose |

TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Erste Langgewanne“, Änderung 1, in der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Ortsteil Spesbach

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Bauplan, „Erste Langgewanne“ wird hinsichtlich der wesentlichen im „Allgemeinen Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließende zulässigen Nutzungen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
In der Südwestecke des Baugelbietes und südwestlich der „Glockenstraße“ sind in Anpassung an die Struktur der Altbausubstanz Grundstücke gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.
Im Übergangsbereich zum projektierten „Dienstleistungs- und Handwerkerpark“ sind in der Nordwestecke des Baugelbietes fünf Bauparzellen als „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Von den zulässigen Nutzungen sind Freizeitanlagen und Vergnügungsbetriebe ausgeschlossen.
Auf den Grundstücken mit Einzelhausfestsetzungen dürfen nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO, in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO sind die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,8 betragen.
Auf ortsparteilichen Grundstücken wird gemäß § 16 Abs. 2 bis 9 BauNVO anstelle der Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt, dass die in der Nutzungszustimmung vorgegebene Werte über den natürlichen Gelände (als Mittelwert je Gebäude) – sowohl bei als auch teilweise – an keiner Gebäudeecke überschritten werden.
Als Bauparzell gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Fußboden. Gebäudehöhen sind nur dann in die Höhenbeschränkung einzubeziehen, wenn sie mehr als 1/3 der Gebäudehöhe ausmachen.
Jeden Baubereich ist als Nachweis über die eingehaltene Höhenbeschränkung ein prüfbares Geländeplan mit dem ursprünglichen und neuen Geländehorizonten beizufügen.
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Außenbäumen in anderen Geschossen (z. B. auch in Dachböden, die nach dem landesrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme sowie ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschossefläche mit der Grundflächenzahl werden. Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 21 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Überbauhöhe der Grundfläche von 0,1 m sind angeschlossen, wenn diese Regelung nicht durch die maximale Gebäudehöhe für Nebenbauten bereits eingeschränkt ist.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt überwiegend die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Einzel- und Doppelhausbauweise.
Hauptausgangspunkt sind die Baugrundstücke, auf denen Hausgruppen festgesetzt sind. Hier gilt entsprechend die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Die Hausgruppen sind jedoch so zu gliedern, dass maximal vier Gebäudeeinheiten zusammengefasst werden dürfen. Zwischen den Hausgruppen gehen jeweils die Abstandsregeln der BauO.
4. Mindesthöhe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Im Geländebereich mit der offenen Bauweise wird die Mindesthöhe der Baugrundstücke auf 30 m festgesetzt. Für die Geländebereiche mit der festgesetzten Hausgruppen wird die Mindesthöhe der Baugrundstücke auf 24 m festgelegt.
Die Einhaltung der Mindesthöhen der Baugrundstücke gilt auch bei Grundstücksteilungen.

5. Befreiung von Bauvorschriften, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Ausnahme der Hausgruppen ist die Flächennutzung parallel oder rechtwinklig zu einer der seitlichen Grundstücksgrenzen frei wählbar.
Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen begrenzt. Landesrechtliche Abstandsverordnungen bleiben hiervon unberührt.
6. Nebenbauten, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenbauten im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) dürfen auf den Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und dem Straßennetz nicht errichtet werden.
Soweit es sich um Nebenbauten mit Anordnung (bis 1,00 m Grenzabstand) an der Grundstücksgrenze handelt, dürfen diese Anlagen eine überdachte Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten.
Größere Nebenbauten sind bei einem Mindestgrenzabstand von 3,00 m und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ dürfen Nebenbauten zur Kleinfahrt nicht errichtet werden.
Vor jeder Garage ist ein Straßenniveau von mindestens 5,00 m Tief, gemessen von der Straßeneingangsfläche bis Vorderkante Garage, einzuhalten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sämtliche Einzelfahrtspuren des Baugelbietes sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und werden gemäß dem entsprechenden Straßentypus verkehrsbereit ausgebaut und gehalten.
Innerhalb der ausgewiesenen Schrittbreite sind Einfriedungen und Befestigungen über 0,80 m Höhe – bezogen auf die Fahrbahnkante – nicht zulässig.

8. Festsetzungen zur Mindesthöhe des Einflusses in den Wasserschutz

Das Niederschlagswasser ist vorzugsweise auf den Grundstücken zu versickern. Das Oberflächenwasser, das nicht schnell genug auf den Grundstücken versickern kann, ist über offene Entwässerungsrinnen (oder Rinnen) der öffentlichen Versickerungseinrichtung (Rinne) parallel zur Straße zu leiten.
Zusätzlich ist auf jedem Baugrundstück ein Regenwasser-Sammelbehälter (Zisterne) mit mindestens 5,00 m Fassungsvermögen einzubauen und die gesamte Regenwasser einer einzelnen Bewässerungszugabe zu dienen. Die Zisterne müssen mit einer Überdachung ausgestattet sein, die dem Überfließen des Niederschlagswassers (z.B. in die öffentlichen Versickerungseinrichtungen) entgegen.
9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Baugrundstücken ist eine mindestens zweireihige Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Innerhalb der Grünfläche sind mindestens fünf heimische Laubbäume einzupflanzen. Für diese Anpflanzungen sind ausschließlich die Gehölze der Gehölzartliste zu verwenden.
Öffentliche Verkehrsflächen
Auf der öffentlichen Verkehrsfläche V 1 sind die vorhandenen Gehölzbestände, soweit es die Schrittbreite zulässt, zu erhalten. Die Restflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus der Gehölzartliste flächig zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen einzubauen.
Auf der Verkehrsfläche V 2 ist zu den Baufeldflächen eine mindestens dreireihige Anpflanzung von heimischen Sträuchern vorzunehmen. Entlang des Mittelstreifen sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume in freier Stand anzupflanzen.
Auf den Verkehrsflächen V 3, V 4, V 5, V 6 und V 7 ist jeweils zu mindestens einer einreihigen Befestigung von heimischen Sträuchern entlang der Grenze zu den Baufeldflächen eine einreihige Bewässerungszugabe von Bäumen ist zur Anpflanzung obligatorisch. Als Baumart ist die Pflanzart zu verwenden, welche im Auftrags- und Freizeitanlagenplan angegeben ist.
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Begrünungen
Baufestsetzungen in Straßen mit Ausbauprofil 8,00 m
Zur Begrünung des Straßennetzes werden hochstämmige Laubbäume zweiter Ordnung aus der Gehölzartliste festgesetzt.
Die Bäume sind in Reihe anzupflanzen, wobei ein Wechsel der Straßenseite vorgesehen ist.
Die Baumschneidhöhe ist mindestens in einer Größe von 4 m offen auszubilden und mit Bodendeckern aus der Gehölzartliste zu bepflanzen.
Der Standort der Baumpflanzung ist im Rahmen der Realisierung endgültig zu bestimmen.
Aus gestalterischen Gründen ist im öffentlichen Straßennetz jeweils nur eine Baumart anzupflanzen.
Die im Plan dargestellte Stockzahl ist zur Anpflanzung verbindlich.
Baumpflanzungen in Straßen mit Ausbauprofil 11,00 m
Zur Begrünung des Straßennetzes werden hochstämmige Laubbäume erster Ordnung aus der Gehölzartliste festgesetzt.
Die Bäume sind in Reihe, mit der Straße anzubauen. Es ist ein durchgehender Grünstreifen anzulegen, der nur für notwendige Durchfahrten unterbrochen sein darf. Die Pflanzarten sind mit Bodendeckern aus der Gehölzartliste zu bepflanzen.
Der Standort der Baumpflanzung ist im Rahmen der Realisierung endgültig zu bestimmen.
Aus gestalterischen Gründen ist im öffentlichen Straßennetz jeweils nur eine Baumart anzupflanzen.
Die im Plan dargestellte Stockzahl ist zur Anpflanzung verbindlich.
Anpflanzungen auf Baugrundstücken
Die im Plan dargestellten Anpflanzungen auf Privatgrundstücken sind ausschließlich mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus der Gehölzartliste vorzunehmen.
Sie sind mindestens als zweireihige Pflanzung anzulegen.
Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassaden mit einer Fläche über 20 m² sind punktförmig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind nur Gebilde aus der Gehölzartliste zu verwenden.
Gehölzarten, Pflanzgrößen
Bäume erster Ordnung zur Anpflanzung im öffentlichen Straßennetz
Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung
Acer platanoides Splittbaum
Quercus robur Traubeneiche
Tilia cordata Weidenröschen
Bäume zweiter Ordnung zur Anpflanzung im öffentlichen Straßennetz
Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung
Acer campestre Feldahorn
Camelia lutea Goldgelber Jasmin
Salix viminalis Silberweide
In Schutzzone 2: 45 dB
Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung
Acer platanoides Splittbaum
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pubescens Moorbirke
Cornus betula Hänchen
Crataegus monogyna Weißdorn
Fraxinus excelsior Eiche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus petraea Traubeneiche
Salix viminalis Vogelweide
Tilia cordata Weidenröschen
Sträucher und leichte Heister in der Anzuchtform als Junggehölze für geschlossene Gehölzplantagen
Zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzenarten aus der vorgegebenen Arten-Liste in Mischung zu verwenden sind.
Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung
Cornus sanguinea Roter Hainthorn
Conyza latifolia Heidel
Crataegus monogyna Weißdorn
Eurynotia europaea Riefenleuchter
Ligustrum vulgare Rainierde
Lonicera xylosteum Sonne Heckenröhre
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Rundrose

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan „Erste Langgewanne“, Änderung 1, in der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Ortsteil Spesbach

Allgemeines Planungsziel

Der im Jahr 1999 aufgestellte und im März 1999 genehmigte Bebauungsplan weist im Zentrum eine große, überbaubare Fläche auf, die für die Verbesserung der Infrastruktur geeignet ist, um eine Anbindung für Einkaufsgüter, Gaststätten, Arztpraxen oder vergleichbare Einrichtungen zu ermöglichen.
Diese Planungsziele konnte bis heute nicht realisiert werden, so dass sich die Ortsgemeinde nun für eine Wohnzone entscheiden hat.
Für den Zweckort auf normale Bauplatzgrößen und zur optimalen Nutzung ist auch die Anlegung einer kleinen Straßennetze erforderlich. Weiterhin wird die ausgewiesene öffentliche Kinderspielfläche in den Neuzustand integriert und verlagert.
Mit dieser Neuaufteilung werden insgesamt sieben Bauplatze für Einzel- und Doppelhausbau geschaffen.
Eine weitere Änderung wurde im Anlehnungsbereich zur L 356 im nördlichen Bereich vorgenommen. Hier wurde die überbaubare öffentliche Grünfläche in zwei Bauplatze aufgeteilt.
Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung (1999) war die Parzelle mit einem Leitungsnetz für eine Gas-Pipeline beauftragt. Diese Gasleitung wird zu zweierlei Zweck auf der Nordseite der L 356 verlegt, so dass entlang der angelegten Hochspannung eine Bauebene ermöglicht wird.
Der Landesbetrieb (LBM) hat zur der Ortsgemeinde mitgeteilt, dass die Ortsdurchführung einer weiter Richtung keine Verstoß ist, so dass die Bauebene innerhalb der Ortsge. Gem. sind die Aufgaben nach dem Landesgesetz nicht mehr bindend und die Zufahrt kann zudem über die L 356 hergestellt und verlagert.
Der Zeitpunkt der Bauarbeiten ist allerdings von der Ortsdurchführung abhänig. Das Bauplan ist daher mit einer Nutzungsberechnung nach § 9 Abs. 2 BauGB beauftragt.
Weiterhin wird das Grundstück teilweise mit der Lärmzone 1 überzogen.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe der Gebäude ist durch die entsprechenden Grundstücke bis hin zur Mischgebietung weiter festlich auch mit Wohnbauvorschriften in der Lärmzone 1 beauftragt, wobei für die Parzelle die gleiche Ausweisung angewendet wird. Entsprechende Grundstücke werden konform der Schutzzone 2 angeordnet mit dem Hintergrund, dass eine Reduzierung des Schallpegels um 5 dB auf der Parzelle nicht an einer tieferen Ebene und die Erreichung zu Gunsten des Grundstücks ausgeübt wurde bzw. wird.

Pflanzgrößen und Pflanzarten

Die Gehölze sind in nachfolgenden Anzuchtgrößen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen für Baumzuchtwaren zugrunde zu legen sind.
Hochstämmige Bäume erster Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 10 bis 16 cm zu pflanzen.
Hochstämmige Bäume zweiter Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen.
Bäume zweiter Ordnung als Heister sind mit einer Mindesthöhe von 200 bis 225 cm pflanzen.
Erhalt von Bäumen und Sträuchern
In dem Plan dargestellten vorhandenen Baum- und Strauchbeständen ist zu erhalten.
Insbesondere ist bei Erhaltungsvorhaben sowie Strauchbeständen die DIN 18 222 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten), zu beachten und anzuwenden.
10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Malgärten
Zur Zurückführung von Oberflächenwasser und dessen weitere Verleitung ist die Regenwasser der öffentlichen Grünflächen in geschlossenen Behältern, Zisternen oder in anderen Vorrichtungen zu sammeln. Andersfalls ist das Niederschlagswasser flächig innerhalb der bebauten Bodezone zu versickern.
Entsprechend den Vorgaben der Erhaltungsvorschriften sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen entsprechende Entwässerungsmöglichkeiten anzulegen, in die das überschüssige Regenwasser abfließen.
Öffentliche Wege sowie private und öffentliche Pflanzflächen sind in wasserundurchlässiger Form herzustellen.
11. Flächen für öffentliche Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Bereich der ausgewiesenen Hausgruppen sind schwenkungsrichtig öffentliche Parkplätze als Besucherparkplätze auszuweisen.
Weiterhin werden im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus der Erschließungsstraßen zusätzlich öffentliche Parkplätze im Bereich der Baugruppen vorgesehen.
Anzahl und Platzierung sind im späteren Ausbauplan festzusetzen.
12. Aufwischungen, Abgrenzungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßennetzes erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für die Sicherung einer ortsnahen Herstellung der Straßennetze wird festgesetzt, dass notwendige Abwischungen und Aufwischungen auf den privaten Grundstücken – jeweils zwischen Straßeneingangsfläche und vorderer Baugrenze – zu dulden sind.
ZURÜCKGEHTENDE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Die Flächen V 1 bis V 10 sowie die Fläche des Spielplatzes und die außerhalb dem Baugelbiet gelegenen Ausweichflächen sind bei der Verwirklichung des Bauplanes zuzugewinnen. Die Zuordnung erfolgt zu 66,15 % zu den Baufeldern und zu 33,85 % zu den Verkehrsflächen.
(BAUPLANRECHTLICHE BEITRÄGE)

BAUPLANRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 8 BauGB)

Begrünungsmaßnahmen

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind soweit diese Fläche nicht für eine andere zulässige Nutzung vorgesehen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Unterhaltung der gründerischen Maßnahmen
Die gründerischen Maßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten.
Realisierung der gründerischen Maßnahmen
Die öffentlichen gründerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließung.
Im privaten Bereich sind die Begrünungsmaßnahmen ein Jahr nach Bezugsfähigkeit durchzuführen.
Dachgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Dächer der Haupt- und Nebenbauten sind als Sattel-, Warm- und Kippwalmdecker zulässig. Für die Dächer der Nebenbauten ist eine Neigung von 12 bis 18° zulässig, wie im Rahmen der Landesbauordnung eine Dachausbildung zulässig ist.
Türmchen, Dachaufbauten für Antennen und Erker sind nur zulässig, wenn deren Firstpunkt / Linie niedriger liegt als die Firstlinie der Haupt- und Nebenbauten.
Die Dachneigungen sind generell bedachungsgleich (symmetrisch) auszubilden und haben mindestens 35° bzw. höchstens 45° zu betragen.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer als Sattel- oder Kippwalmdecker mit gleicher Dachneigung und gleichen Dachneigung auszubilden.
Dachaufbauten (Gadern) sind insgesamt auf 20 % der Dachflächenhöhe (ohne Berücksichtigung der Dachneigung) zu beschränken. Bezugsfläche für die Größe der Dachaufbauten bildet die Ausschreitfläche für den Aufbau von Hausantennen.
Auf der strahlenempfindlichen Gebäudeteilflächen gilt diese Größenbeschränkung auch für Zweifelhäuser und ähnliche Dachaufbauten, die die Traufhöhe unterbrechen.
Für die Hausdachfläche sind nur Ziegel oder Dachtafel in rötlichen oder braunen Farbtonen zugelassen. Bei den Hausdachflächen sind auch Metall- und Schieferdachungen erlaubt.
Schwere Dachaufbauten, wie Holztragwerke oder formstabile Materialien dürfen nicht verwendet werden.
Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für die Außenwände sind nur Putz, Naturstein, Sichtmauerwerk (Klinker / Kalksandsteine) und Holzverkleidung zulässig.
Verkleidungen an Gebäudewänden aus Holz und Traufbänken sind ebenfalls erlaubt.
Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßeneingangsfläche dürfen nur in Natursteinmauerwerk oder mit Holzbohlen, jeweils bis zu einer Höhe von 1,00 m (bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche), ausgeführt werden.
Die übrigen Grundstückseinfriedigungen dürfen bis maximal 1,50 m Höhe ausgeführt werden. Mauerwerkseinfriedigungen sind jedoch nur bei Bauabschlüssen bis 3,00 m zulässig.
Zufahrtbereiche sind generell von jeder Einfriedigung (auch Traufbänken) freizuhalten. Zurückliegende Einfriedigungen hinter der Baufeldfläche von 1,00 m sind nur bei vorliegendem Art zulässig.
Abgrenzungen, Aufwischungen und Stützmauern sind nur bis 1,50 m Höhenmaß zulässig. Sind höhere Geländehöheausgleichungen, sind Terrassen mit 2,00 m breiten Zwischenräumen anzulegen.

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE REGELUNGEN / HINWEISE

Bezüglich des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) dürfen gegen den Straßenlärm der L 356 keine Ausweichmaßnahmen ergriffen werden.
Der Straßen- und Fußwegbau sind den städtebaulichen Entwässerungsanforderungen für die zusätzliche Wasser zugewidelt werden, sowie deren Abfälle nicht behindert werden.
Die Ableitung von Drainagewässern in den Kanaritz ist nicht zulässig.
Verkleidungen sind so auszubilden, dass auch bei anfallendem Druckwasser keine Durchdringungen an Gebäudeteilen entstehen.
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberflächen (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Fällungszuführung zuzuführen. Auf § 202 BauGB, Schutz des Mutterbodens wird verwiesen.
Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauplan / Bauher der ausführende Baufirma vertraglich zu verpflichten, den Baubereich des Landes für den Denkmalschutz zu sichern.
Die bauausführende Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Jeder zu Tage kommende Fund ist unverzüglich zu melden. Die Funde sind soweit es möglich unverzüglich zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Seltene archaische Objekte angedeutet werden, so ist der archaischen Denkmalschutz ein angemessener Zeitraum für Rettungsmaßnahmen einzuräumen.
Bei Eingriffen in den Baugrund und grundstücklich einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. 4023 und 1026) zu berücksichtigen.
Das bewertete Bauchaltemm-R-W der Umfassungsbauwerke von Außenbäumen muss mindestens betragen:
In Schutzzone 1: 50 dB
In Schutzzone 2: 45 dB.
Die Anweisung zum Schutz von Gleichstromleitungen ist zu beachten.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzarten in Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-Entwässerungsleitungen sind die Mindestabstände von 2,00 m (horizontaler Abstand) Bäume/Sträucher – Außenwand Leitung eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebsbereitschaft der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorantreiber, in Absprache mit dem jeweiligen Verantw. für die Leitung, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennmatten aus Kunststoff) vorzusehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB

- Baugesetzbuch (BauGB)
- In der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 der Gesetzes vom 21. Dezember 2005 (BGBl. I, S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, Seite 466)
- Verordnung über die Ausweisung der Baufeldlinie sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1968 (Verb. 1968, Seite 368), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, Seite 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. März 2008 (GVBl. 2008, S. 57)
- Landesdenkmalgesetz (LND) (Rheinl-Pfalz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004 (GVBl. S. 846)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 1818)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DöSchFG) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Seite 195), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, Seite 387)
- Landesverfassungsgesetz (LVG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005 (GVBl. 2005, S. 98)

Verfahrensvermerke

1. Der Ortsgemeinderat Hütschenhausen hat am 19.07.2005 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Die Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 03.08.2005 öffentlich bekannt gemacht (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 02.08.2005 in der Aufstellung dieses Bebauungsplans beteiligt (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung (öffentliche Bürgerbeteiligung) wurde vom 07.08.2005 bis 04.09.2005 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 3 BauGB).
5. Die Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 19.09.2005.
6. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 19.09.2005.
7. Die Beauftragung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 08.12.2005 und am 24.01.2007 mit Mitteilung über die Durchführung des Änderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
1. Auslegung 2. Auslegung
am 14.12.2005 25.01.2007
8. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 12.02.2007
9. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 23.01.2007 19.02.2007
10. Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 23.01.2007 27.03.2007
11. Die Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 24.01.2007 /

Übersichtslageplan

13. Ausfertigungserwerk:
Die Bebauungspläne sind hermit ausfertigt.
Hütschenhausen, den 23.04.2007
In Vertretung
14. Der im vereinfachten Verfahren genehmigte Bebauungsplan wurde öffentlich bekannt gemacht am 20.04.2007 (§ 10 Abs. 3 BauGB).
15. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Hütschenhausen, den 26.04