

INHALTSVERZEICHNIS TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Zulässigkeit von Vorhaben

2.0 Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr.25a und Abs. 6 BauGB i. V. m. §178 BauGB)

3.0 Oberflächenentwässerung (§9 Abs. 1 Nr. 16, 20 u. Abs. 6 BauGB)

4.0 Sonstige Festsetzungen

4.1 Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §88 LBauO)

4.2 Grenzabstände von Pflanzungen

5.0 Pflanzlisten

1.0 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Bebauung für ein reines Wohngebiet zulässig. Die Anlagen sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

2.0 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 178 BauGB)

Die nicht als Baufläche genutzten, unbefestigten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Diese sind durch Pflanzung mit überwiegend standortheimischen Gehölzen zu gestalten.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche, ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum-Hochstamm gem. der Gehölzliste zu pflanzen.

Diese Maßnahmen dienen der landschaftsgestalterischen Einbindung in die Umgebung. Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche ist als Grünland zu erhalten.

3.0 Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 u. Abs. 6 BauGB)

Das Gebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Grundsätzlich gelten für Niederschlagswässer folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

4.0 Sonstige Festsetzungen

4.1 Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wege hat zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotter, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster) zu erfolgen.

4.2 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, soweit in der Satzung nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

5.0 Pflanzlisten

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

Landschaftsgehölze innerhalb des Geltungsbereichs Laubbäume:

Acer platanoides - Spitzahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Corylus colurna - Baumhasel

Prunus avium - Vogelkirsche

Obstbäume:

ortstypische Sorten

Sträucher:

Berberis spec. - Berberitze

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Lonicera xylosteum - Geißblatt

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sorbus aucuparia - Eberesche

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG

1.0 Allgemeines

2.0 Geltungsbereich

3.0 Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

3.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

4.0 Planungsanlass und Planungsziele für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

5.0 Planungsgrundsätze

6.0 Wesentliche Auswirkungen durch die Ergänzungssatzung

7.0 Abwägung

8.0 Flächenbilanz

9.0 Planverwirklichung

10.0 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

11.0 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

12.0 Satzungsbeschluss

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Geiselberg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Ergänzungssatzung „Hirschalbstraße“.

Der Rat der Gemeinde Geiselberg hat in seiner Sitzung am 27.08.2014 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hirschalbstraße“ beschlossen und anschließend öffentlich bekannt gemacht.

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich, die Parzellen 1876/5, 1876/13 sowie Teile des Grundstückes 1854/1, hat eine Größe von 0,10 ha. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

3.0 Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz 2004 weist diesen Bereich als Siedlungsfläche aus.

3.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

In dem seit Herbst 2005 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ist das an der Hirschalbstraße gelegene Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.0 Planungsanlass und Planungsziele für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Ortsgemeinde Geiselberg hält die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hirschalbstraße“ aus verschiedenen Gründen für notwendig:

- Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung soll die im Plan festgesetzte Fläche in den Innenbereich einbezogen werden, um die rechtliche Grundlage für die bauliche Nutzung der Fläche zu schaffen.
- Durch die Festsetzungen der Satzung soll die Bebauung entsprechend einem reinen Wohngebiet ermöglicht werden.
- Durch die Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung des Gebietes wird eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes und die Einbindung in Ortsbild und Landschaft angestrebt.

5.0 Planungsgrundsätze

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll reine Wohnbebauung ermöglicht werden, die den westlich angrenzenden Wohngebäuden zugeordnet werden.

Die erforderlichen Stellplätze sollen aufgrund der Grundstücksgrößen und Topographie auf der Planfläche angeordnet werden.

Die Zufahrt wird im östlichen Bereich angelegt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als private Grünfläche, die dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dient, festgesetzt.

Diese Festsetzung dient neben den Festsetzungen zur Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, der durch diese Ergänzungssatzung vorbereitet wird.

Teile der Grünfläche, die von den erforderlichen Erdbewegungen nicht berührt werden, sind wie bisher als Wiese zu nutzen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist dem öffentlichen Kanal zu zuführen.

6.0 Wesentliche Auswirkungen durch die Ergänzungssatzung

Nachteilige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen sind durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung nicht zu erwarten. Die Ermöglichung weiterer Wohnnutzung bringt eine Verbesserung mit sich.

Nennenswerte Auswirkungen auf den Verkehr in der Hirschalbstraße sind keine zu erwarten.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung ausgeglichen.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch die Festsetzungen minimiert.

7.0 Abwägung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung wurden insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Erweiterung des Wohnraums in der Hirschalbstraße.
- die Eingrünung der Parzelle für eine möglichst gute Einbindung in die Landschaft,
- die Belange der Oberflächenwasser-Bewirtschaftung
- die Belange von Natur und Landschaft durch die Festsetzung von Bepflanzungen

Mit der Planung und entsprechenden Abwägungsüberlegungen wurde versucht, die Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering zu halten.

Die öffentlichen Belange wurden bei der Abwägung umfassend berücksichtigt und im Wesentlichen dargelegt, soweit dies direkt nachvollziehbar ist.

8.0 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anteile einzelner Flächen.

Flächen absolut (qm) / prozentual (%)

- Zu bepflanzende Fläche	63m ²	6,3%
- Überbaubare Fläche	456m ²	45,3%
- Stellplätze	41m ²	4,0%
- Private Grünfläche	447m ²	44,4%
- Gesamt	1.007m ²	100,0%

9.0 Planverwirklichung

Zur Planverwirklichung sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung und Erschließung erforderlich.

10.0 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

11.0 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

12.0 Satzungsbeschluss