

Maßstab: 1:1000

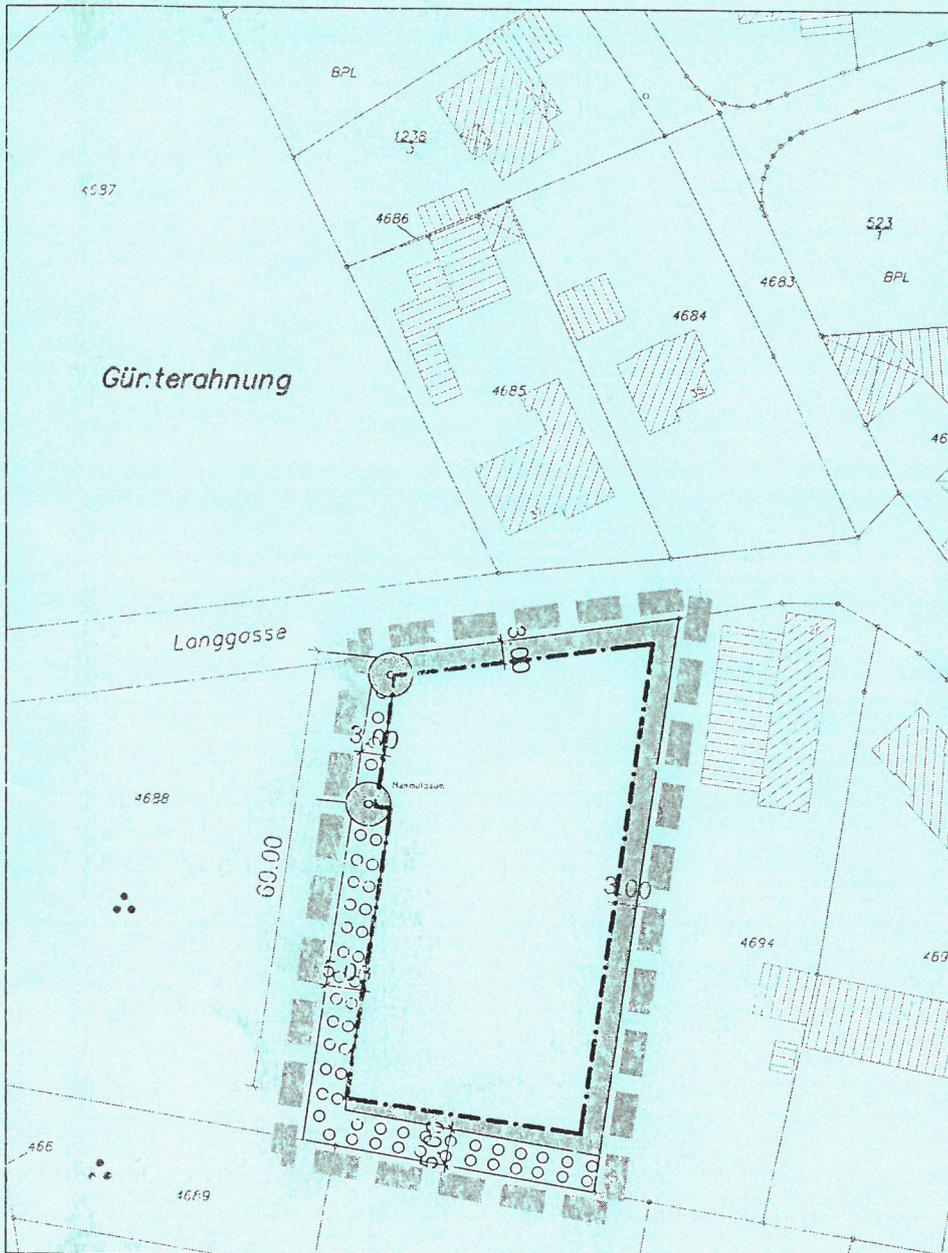
Ortsgemeinde Höheinöd

Projekt:

Ergänzungssatzung "Langgasse"

Inhalt

- 1 Plan mit:
 - Zeichnerischen Festsetzungen
 - Verfahrensvermerken
 - Rechtsgrundlagen
 - Übersichtsplan
- 2 Textliche Festsetzungen
- 3 Begründung

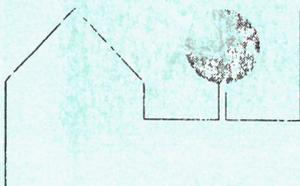


Vorentwurf/TÖB

Entwurf/Auslegung

Satzung

erstellt von:



sdu plan
ingenieurgesellschaft mbh

hauptstraße 50
67714 waldfischbach-burgalben
telefon: 06333/1051+1052
telefax: 06333/5666
e mail: sdu-plan@t-online.de

Maßnahmeträger:
Ortsgemeinde Höheinöd

Projekt:
Ergänzungssatzung „Langgasse“

Bestandteile der Ergänzungssatzung

1	Zeichnerische Festsetzungen	1 Plan
2	Textliche Festsetzungen	4 Seiten
3	Begründung	5 Seiten

Satzung aufgestellt (os):
Waldfischbach-Burgalben, Februar 2010

sdu-plan
Ingenieurgesellschaft mbH
Hauptstraße 50
67714 Waldfischbach-Burgalben
Telefon 06333/1051+1052
Telefax 06333/5666
e-mail sdu-plan@t-online.de


.....
Dipl.-Ing. B. Oswald (Projektleiterin)

Höheinöd, 25.2.2010




.....
Ortsbürgermeister (DS)

1 Zeichnerische Festsetzungen



Legende Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ z.B. 0.4 Grundflächenzahl
 - GFZ z.B. 0.8 Geschoßflächenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise
- Nutzungsschablone
- | | | |
|---|---|---------------------------|
| 1 | 2 | 1 = Gebietsart |
| 3 | 4 | 2 = Zahl der Vollgeschoße |
| 5 | 6 | 3 = Grundflächenzahl |
| | | 4 = Geschoßflächenzahl |
| | | 5 = Bauweise |
| | | 6 = Dachneigung/Dachform |
- Dachform/Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 6 LBauO)
SD=WD/PD/FD SD=Satteldach, WD=Walmdach, PD=Pultdach
- Maßangaben in Metern
- Bestandserläuterungen
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummern und Grenzsteine
 - Gebäude

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** Neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** Neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 133) geändert durch Art. 3 G vom 22. April 1993 (BGBl. I 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 -)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG)** Neugefasst durch Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I 1997, 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 2b G vom 25. Juni 2005 (BGBl. I 1746)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** Neugefasst in der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 25. Juni 2005 (BGBl. I 3245)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -)** vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G vom 21. Juni 2005 (BGBl. I 1818)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- Landesplanungsgesetz (LPIG)** vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006, S. 93)
- Gemeindeverordnung (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. April 2006 (GVBl 2006, S. 57)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -)** vom 23. März 1978 (GVBl 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -)** vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005 (GVBl. 2005, S. 98)

Hinweise

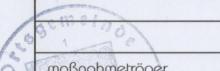
- Plangrundlage ist der digitale Katastrerauszug des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz
- Dieser Bebauungsplan ist nur in Verbindung mit den zugehörigen Textfestsetzungen gültig.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB). am 26.05.2009
 - Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). am 05.06.2009
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB). von 16.10.09 bis 30.10.09
 - Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB). von --- bis ---
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB). von 06.10.09 bis 06.11.09
 - Beschluss über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 Satz 4, 1. HS BauGB). am 10.12.2009
 - Mitteilung des Prüfungsergebnisses (§ 3 Abs. 2 Satz 4, 2. HS BauGB). am
 - Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB). am 10.12.2009
 - Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). am 18.12.2009
 - Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). am 15.12.2009
 - Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). von 26.12.09 bis 28.01.10
 - Beschluss über die Anregungen während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). am 23.02.2010
 - Mitteilung des Prüfungsergebnisses (§ 3 Abs. 2 Satz 4 2. HS BauGB). am 11.3.2010
 - Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB). am 23.02.2010
 - Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Höheimöd, 26.3.2010
Ort, Datum
- Ortsbürgermeister
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB). am 14.2010




 Hauptstraße 50
 67714 Wollfischbach-Burgalben
 telefon: 06333/1051 + 1052
 telefax: 06333/5666
 e-mail: sdu-plan@t-online.de

maßnahmeträger				
Ortsgemeinde Höheimöd				
projekt				
Ergänzungssatzung "Langgasse"				
planbezeichnung				
Satzung				
änderungen	name	datum	bearbeitet/gezeichnet	datum
			os	2/2010
			maßstab	blattgröße
			1:1000	93/29.7
			plan-nr	projektbezeichnung
			S-1	BP-209
maßnahmeträger			planungsbüro	
 Höheimöd Ortsbürgermeister			 Hauptstraße 50 67714 Wollfischbach-Burgalben tel. 06333/1051 + 1052 fax 5666	

2 Textliche Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1Abs. 4 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
- 1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 BauNVO)
- 1.6 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 178 BauGB)
- 1.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.6.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 1.7 Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 u. Abs. 6 BauGB)

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Dachlandschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)
- 2.2 Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

3 Sonstige Regelungen/ nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Grenzabstände von Pflanzungen
- 3.2 Denkmalpflege

4 Ordnungswidrigkeiten (§4 Abs. 5 GemO)

5 Pflanzlisten

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Mischgebiet mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf max. 0,8 betragen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Im Mischgebiet wird gemäß § 22 Abs.2 BauNVO "offene Bauweise" festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 BauNVO)

Im Bereich des Mischgebietes sind die Stellplätze auf der Grundstücksfläche zu errichten.

1.6 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 178 BauGB)**1.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die zur Kompensation der Neuversiegelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Auf einer Teilfläche der Acker-Parzelle Nr. 1622/1, Gemarkung Höheinöd, Am Horschelkopf ist ein 5,0 m breiter Streifen im Westen der Fläche aus der Nutzung zu nehmen und mit einer 4-reihigen Strauchhecke gemäß der beigefügten Gehölzliste B in Ergänzung zu der vorhandenen Baumhecke und unter Berücksichtigung der vorhandenen Freileitung zu bepflanzen.

Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m untereinander und 1,0 m Reihenabstand zu pflanzen und vor Wildverbiss zu schützen. Während der Anwuchsphase ist der Pflanzstreifen mindestens einmal jährlich zu mähen.

1.6.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den, in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein zwei- bis vierreihiger Gehölzriegel aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Dieser ist entweder aus Gehölzen des vorhandenen Gehölzbestandes zu entwickeln oder durch Neupflanzung mit überwiegend standortheimischen Gehölzen gem. der beigefügten Gehölzliste anzulegen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf maximal 5 % des Gehölzbestandes zu beschränken.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum-Hochstamm gem. der Gehölzliste zu pflanzen oder aus dem vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten.

Diese Ausgleichsmaßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

1.6.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Für die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind einzelne, geeignete Gehölze vorzugsweise in Form von gut ausgeprägten Laubbäumen aus dem vorhandenen Gehölzbestand insbesondere in dem südwestlichen Teilbereich während des Baubetriebs zu schützen und zu pflegen.

Mittels dieser Maßnahme kann zu einer frühzeitigen gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen durch bereits räumlich wirksame Gehölze beigetragen werden.

- 1.7 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 breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen. Grundsätzlich gelten für Niederschlagswässer folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.
- 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 Dachlandschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**
Im Mischgebiet sind Dächer als Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) oder Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 20-58° auszuführen. Flachdächer sind auf untergeordneten Bauteilen zulässig.
- 2.2 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.
- 3 Sonstige Regelungen/ nachrichtliche Übernahmen**
- 3.1 Grenzabstände von Pflanzungen**
Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, soweit in der Ergänzungssatzung nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.
- 3.2 Denkmalpflege**
1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl.1978, Nr.10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 3. Absatz 1 und 2 entbinden Baulträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.
 4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
- 4 Ordnungswidrigkeiten (§4 Abs. 5 GemO)**
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot des Bebauungsplanes als Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld bis zu 5.000,- € geahndet werden.

5 PflanzlistenPflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste zu entnehmen.

Solitär stehenden Bäume sind als Bäume 2. Ordnung in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu pflanzen. Bäume innerhalb von Gehölzhecken sind als Heister in einer Größe von mindestens 125 – 150 cm zu verwenden.

Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 – 125 cm zu pflanzen. Bei der Anlage von einreihigen Gehölzhecken ist ein Pflanzabstand von 1,0 – 1,5m anzuwenden. Bei der Anlage von Gehölzhecken ist ein Pflanzabstand von 1,0 – 1,5m anzuwenden.

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

Landschaftsgehölze innerhalb des GeltungsbereichsLaubbäume:

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

Landschaftsgehölze für externe AusgleichsflächeSträucher:

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Geißblatt
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche, Vogelbeere

3 Begründung

Teil 1: Begründung zur Ergänzungssatzung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Allgemeines**
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Aufstellungsbeschluss

- 2 Einfügung in die Gesamtplanung**
 - 2.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
 - 2.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

- 3 Planungsziele und Planungsgrundsätze der Aufstellung der Ergänzungssatzung**
 - 3.1 Planungsanlass/-gründe für die Aufstellung der Ergänzungssatzung
 - 3.2 Planungsziele
 - 3.3 Planungsgrundsätze
 - 3.3.1 Städtebauliche Grundsätze
 - 3.3.2 Grundsätze der Verkehrsplanung und der Erschließung
 - 3.3.3 Grundsätze der Ver- und Entsorgung
 - 3.3.3.1 Elektrizität
 - 3.3.3.2 Wasserversorgung
 - 3.3.3.3 Schmutzwasserentsorgung
 - 3.3.3.4 Oberflächenwasserbewirtschaftung
 - 3.3.4 Grundsätze der Grün- und Freiflächenplanung / Landespflege

- 4 Wesentliche Auswirkungen durch die Ergänzungssatzung / Ausgleichsmaßnahmen**
 - 4.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 4.2 Auswirkungen durch Verkehr
 - 4.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - 4.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

- 5 Abwägung**

- 6 Wirtschaftlichkeit**

- 7 Planverwirklichung**
 - 7.1 Bodenordnung

- 8 Erschließungsmaßnahmen**

- 9 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

- 10 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

- 11 Satzungsbeschluss**

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet der Ergänzungssatzung „Langgasse“ liegt im Westen der Ortsgemeinde Höheinöd und umfasst eine Fläche von ca. 0,29 ha. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche einer alten Gärtnerei und Baumschule, die im Osten an die bebaute Ortslage angrenzt.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Höheinöd hat in seiner Sitzung am 26.05.2009 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Langgasse“ beschlossen und am 05.06.2009 öffentlich bekannt gemacht.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

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

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

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

In dem seit Herbst 2005 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wald Fischbach-Burgalben ist das an der Langgasse gelegene Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Demnach entspricht die Ergänzungssatzung nicht den Aussagen des gültigen Flächennutzungsplanes und dieser ist entsprechend zu ändern.

3 Planungsziele und Planungsgrundsätze der Aufstellung der Ergänzungssatzung

3.1 Planungsanlass/-gründe für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Ortsgemeinde Höheinöd hält die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Langgasse“ aus verschiedenen Gründen für notwendig:

- Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, das ehemalige Baumschulgelände zu bebauen. Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit Garagen.
- Durch die günstige Lage, angrenzend an bestehende Mischnutzung, eignet sich das Plangebiet gerade für die geplante Mischnutzung gut.
- Durch die Anbindung des Gebietes an die bestehende Bebauung und die teilweise schon vorhandenen Einrichtungen halten sich die Kosten für den Anschluss an die technische Infrastruktur (Straßen, Wasser, Strom) in vertretbaren Grenzen.
- Durch die Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung des Gebietes wird eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes und die Einbindung in Ortsbild und Landschaft angestrebt.

3.2 Planungsziele

Das Satzungsgebiet soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dementsprechend in funktionaler, gestalterischer als auch erschließungstechnischer Art entwickelt werden.

Die Ergänzungssatzung mit den rechtsverbindlichen Festsetzungen bildet die Grundlage für die Bebauung des Gebietes.

3.3 Planungsgrundsätze

3.3.1 Städtebauliche Grundsätze

Das Plangebiet soll, entsprechend dem Charakter des angrenzenden Bereiches als "Mischgebiet" ausgewiesen werden. Durch die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung soll ein harmonisches Einfügen der geplanten Nutzung in die Umgebung gewährleistet werden.

Besondere Beachtung fand hierbei:

- Das Schaffen einer städtebaulichen Ordnung für die zu errichtende Bebauung.
- Das zu bebauende Grundstück soll überwiegend dem Wohnen dienen und wurden deshalb als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt
- Die Bebauung soll sich in die nähere Umgebung einfügen. Dabei soll die maximale Gebäudehöhe, in Anlehnung an die angrenzende Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt werden.
- Die großzügige Ausweisung der überbaubaren Fläche soll eine günstige, verschattungsfreie Anordnung der Wohngebäude ermöglichen.

- In der Wahl der Bauweise wurde auf die, die Umgebung prägende, "offene Bauweise" zurückgegriffen.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt, was den angesprochenen Zielen und den vorgegebenen Obergrenzen des § 17 BauNVO entspricht.
- Mit der Festsetzung von Dachform (Satteldach, Walmdach, Pultdach) und Dachneigung soll der Anpassung an vorhandene Formen Rechnung getragen werden.
Die Stellung der Gebäude wird in der Ergänzungssatzung nicht festgeschrieben, um dem Bauherren die Möglichkeit zu geben, auf den Dachflächen Solarzellen o. ä. zur Sonnenenergienutzung zu installieren und die Gebäude hierfür optimal zu orientieren.
- Mit den, in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Vorschriften zur Begrünung / Bepflanzung mit Pflanzbindungen (Liste) wird eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft angestrebt.
- Durch die Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen, der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplätze soll der Anteil von Versiegelungsflächen möglichst gering gehalten werden.

3.3.2 Grundsätze der Verkehrsplanung und der Erschließung

Die Anbindung der überplanten Grundstücke an die Ortslage erfolgt über die Langgasse. Die Anlage zusätzlicher Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen ist somit nicht erforderlich.

3.3.3 Grundsätze der Ver- und Entsorgung

3.3.3.1 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität durch den Versorgungsträger (Firma Pfalzwerke AG) erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Netz in der Langgasse.

3.3.3.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über den Anschluss an das örtliche Netz in der Langgasse.

3.3.3.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgt durch eine reine Schmutzwasserleitung mit Anschluss an vorhandene Leitungen.

3.3.3.4 Oberflächenwasserbewirtschaftung

§ 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) schreibt vor, dass Niederschlagswasser nur dann in dafür vorgesehene Anlagen eingeleitet werden soll, wenn es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann.

Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung ist daher folgendes Entwässerungskonzept vorgesehen : Grundsätzlich ist der Abfluss des Oberflächenwassers von den Grundstücken zu minimieren. Wo eine Befestigung der Oberflächen nicht zu vermeiden ist, hat dies mit wasserdurchlässigen Materialien oder Bauweisen zu erfolgen.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist das, von den versiegelten Flächen zum Abfluss gelangende Oberflächenwasser auf den Grundstücken in einer Mulde oder Zisterne zu sammeln, teilweise zu versickern und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die breitflächige Versickerung des nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf den Privatgrundstücken bedarf keiner wasserrechtlichen Genehmigung.

3.3.4 Grundsätze der Grün- und Freiflächenplanung / Landespflege

Die festgesetzten Regelungen zur Begrünung des Baugrundstückes haben neben der städtebaulichen Funktion insbesondere ökologische Funktionen und dienen dabei auch der Minderung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Grundlage hierzu sind landespflegerische Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft, sowie notwendige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Die Eingrünung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Gehölzstrukturen auf den im Westen und Osten an das Grundstück angrenzenden Flächen bereits im Ansatz gegeben. Zusätzlich wird entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich beträgt die Breite 3m und nicht wie im weiteren Verlauf 5m. Dadurch soll eine optimale bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Die Auswahl der Gehölze soll in Anlehnung an die in der Ergänzungssatzung enthaltene Gehölzliste erfolgen.

Die, in der Ergänzungssatzung vorgesehenen Maßnahmen sind dazu geeignet, die Funktion des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes langfristig zu erhalten, wieder herzustellen bzw. landespflegerisch sinnvoll neu zu gestalten.

Zusätzlich zu den in der Ergänzungssatzung festgesetzten Maßnahmen, wird auf dem ackerbaulich genutzten Grundstück 1622/1 am Horschelkopf eine 5 m breite Feldgehölzhecke in Ergänzung der vorhandenen Baumhecke angelegt. Auch hier soll die Auswahl in Anlehnung an die in der Ergänzungssatzung enthaltene Gehölzliste erfolgen. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum des Bauherrn.

4 Wesentliche Auswirkungen durch die Ergänzungssatzung / Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Das geplante Mischgebiet schließt sich im Westen an die Bebauung der Langgasse, die durch Wohnnutzung geprägt ist. Daher sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung der Ergänzungssatzung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der, in der Umgebung des geplanten Mischgebietes lebenden und arbeitenden Menschen.

4.2 Auswirkungen durch Verkehr

Mit einer erhöhten Belastung durch stärkeres Verkehrsaufkommen in der Langgasse ist durch die geplante Nutzung aufgrund des geringen Umfangs nicht zu rechnen.

4.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die wesentlichste Auswirkung der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft ist die Versiegelung des Bodens. Zwar wurde beim Entwurf der Ergänzungssatzung das Optimierungsgebot des BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, beachtet, dennoch ist aber eine Versiegelung des Bodens eine unumgängliche Auswirkung bei einer Bebauung.

Durch die Bodenversiegelung geht die aktive obere Bodenschicht verloren und damit sämtliche Funktionen, die das Umweltmedium Boden erfüllt. Diese Bodenschicht kann nicht durch Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden. Dem Naturhaushalt entsteht also durch diese Bodenversiegelung ein Verlust, der durch die folgenden Festsetzungen/Maßnahmen gemildert werden soll:

- offene Bauweise und Begrenzung der Größe der überbaubaren Grundflächen
- die Begrünung mit heimischen Pflanzen.

Die während der Baumaßnahmen notwendigen Erdbewegungen (Auf- und Abtrag) sowie die Bodenverdichtung stellen ebenfalls Beeinträchtigungen dar. Diese lassen sich jedoch nach Beendigung der Bauphase weitgehend beseitigen.

4.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die Versiegelung des Bodens wird zudem in den Wasserhaushalt eingegriffen. Eine höhere Belastung des Gewässers wird aber durch geeignete Maßnahmen auf das notwendige Maß beschränkt.

5 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:

- die bauliche Nutzung bereits erschlossener und ungenutzter Flächen innerorts bzw. am Ortsrand wird gegenüber einer Neuerschließung der Vorzug gegeben.
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit der Begrenzung der Größe der Grundfläche und der Höhenentwicklung der Gebäude, die Festlegung von Dachformen, sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke und den Vorschriften zur Begrünung, wodurch mit einer harmonischen Gestaltung und Eingrünung eine möglichst gute Einbindung in die Landschaft gewährleistet werden soll
- die Belange der Energie- und Wasserversorgung, sowie der Abwasserentsorgung und 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.

6 Flächenbilanz

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

Flächen	absolut (qm)	prozentual (%)
Mischgebiet	2.440,0	84,0
davon: überbaubare Grundstücksfläche	2050,0	70,0
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	468,0	16,0
Gesamt	2.908,0	100,0

7 Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen, die sich im Eigentum des Bauherrn befinden. Durch die vorgesehene Planung wird keine Umlegung und Neuordnung der Grundstücke im Sinne von § 45 ff BauGB erforderlich.

8 Erschließungsmaßnahmen

Es stehen in dem Ergänzungssatzungsgebiet keine umfangreiche Erschließungsmaßnahmen an, da nur die Anschlüsse an vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme hergestellt werden müssen:

- Wasserversorgung
Träger: Verbandsgemeinde Werke Waldfischbach-Burgalben
- Abwasserbeseitigung
Träger: Verbandsgemeinde Werke Waldfischbach-Burgalben
- Stromversorgung (Erdkabel)
Träger: Pfalzwerke AG, Ludwigshafen
- Fernmelde-Versorgung (Erdkabel)
Träger: Telekom AG

9 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Bei der, im Oktober 2009 durchgeführten Beteiligung der Behörden wurden folgenden Anregungen und Bedenken vorgebracht:

9.1 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Abteilung Landesplanung (Schreiben vom 27.10.09)

...mit der Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, um die es sich im vorliegenden Fall handelt, kann im vorliegenden Fall **nach** als zulässig angesehen werden. Es handelt sich hier um eine Fläche von rd.3.000 m², die per Satzung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden soll. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sind allerdings einige Rahmenbedingungen zu erfüllen.

Der vorgelegte Planentwurf erlaubt eine fast uneingeschränkte Ausnutzung der gesamten in die Satzung einbezogenen Grundstücksfläche (rd. 75% der Grundstücksfläche sind disponibel bebaubar bei einer Grundflächenzahl von 0,4). Zusätzlich werden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, d.h. damit auf der gesamten Grundstücksfläche. Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt, wobei bezüglich der Erstellung baulicher Anlagen keine Regelung getroffen wird. Zur Bedachung sind nahezu alle Dachformen einschl. Flachdach zulässig. Bezüglich Begrünungsmaßnahmen wird ein Mindestanteil von 10 begrünter Grundfläche festgesetzt.

Der vorgelegte Satzungsentwurf ist planinhaltlich mit den Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung, wonach diese einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen soll, nicht vereinbar. Elementare Regelungen wie die Einbindung künftiger Bebauung in Natur und Landschaft, Berücksichtigung des Ortsbildes, Maßstäblichkeit und Struktur der Bebauung sind nicht enthalten. In der Angelegenheit besteht Klärungsbedarf. Wir bitten um Rücksprache.

Abwägung:

Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung wird zur besseren Einbindung der Bebauung in die

Landschaft entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine ‚Fläche zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern‘ festgesetzt. Flachdächer sollen nur auf untergeordneten Bauteilen zulässig sein.

- 9.2 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 20.10.09)**
Die im Geltungsbereich der Satzung vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b Baugesetzbuch (BauGB) festzusetzen.
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind zwischen Ortsgemeinde und Grundstückseigentümer vertraglich abzusichern.
Ansonsten bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken.

Abwägung:

*Zur Begrünung siehe Stellungnahme der Kreisverwaltung, Abteilung Landesplanung.
Die vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer wird noch getroffen.*

- 11 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Bei der Auslegung des Planentwurfes im Januar 2010 brachte der Eigentümer des überplanten Grundstückes folgende Anregung vor:
... Ich möchte auf dem ausgewiesenen Grundstück ein ortsgerechtes Anwesen errichten. Die im Entwurf ausgewiesene Dachneigung von 20-40° ist hierfür nicht geeignet. Ich beantrage die Dachneigung auf 20-58° neu festzusetzen.

Abwägung:

Die Dachneigung wird mit 20-58° festgesetzt.

- 12 Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Höheinöd hat die Ergänzungssatzung „Langgasse“ in seiner Sitzung am 23.02.2010 als Satzung beschlossen.

