



# Ergänzungssatzung „In der obersten Binn“

## Inhalt:

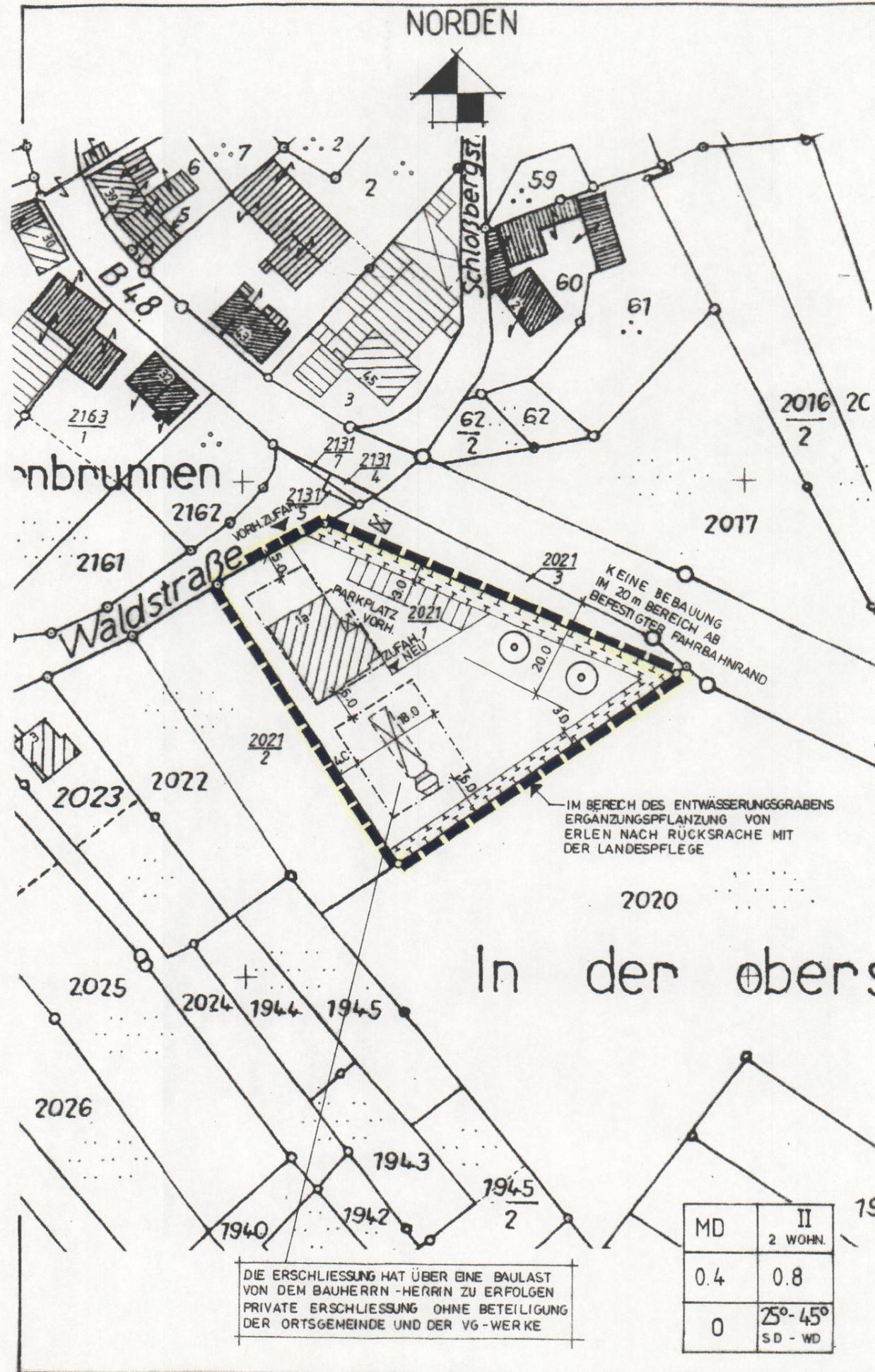
- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| I. Plan                     | (S. 2)   |
| II. Satzungstext            | (S. 3)   |
| III. Begründung             | (S. 4)   |
| IV. Textliche Festsetzungen | (S. 5-8) |

# ORTSGEMEINDE BAYERFELD-STECKW.

## ERGÄNZUNGSSATZUNG „IN DER OBERSTEN BINN“

M. 1 : 1000

I. Fertigung



### Legende Planzeichen

Art der Baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1-11 BauNVO)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WO Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude oder Betriebsgrundstück

Maß der Baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise und Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

25° - 45° Dachneigung

Satteldach, Walmdach

O Offene Bauweise

--- Baugrenze

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

○ Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

5.0 Bemessung (Angaben in Meter)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

2021/1 Flurstücksnummern

— Vorh. Grundstücksgrenze

▼ Zufahrt vorh.

▼ Zufahrt neu

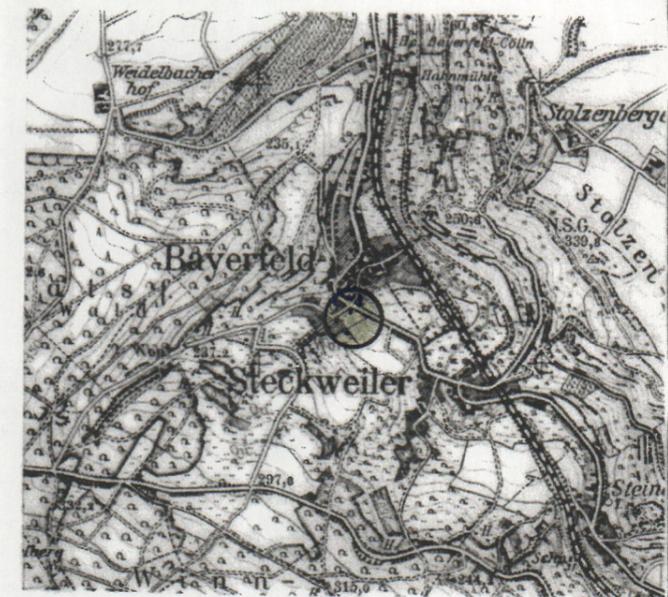
### Rechtsgrundlagen:

BauGB v. 27. 08.1997

BauNVO v. 23. 01.1990

LbauO Rheinland-Pfalz v. 24. 11. 1998

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 25 000



BAUHERR: ORTSGEMEINDE BAYERFELD-STECKWEILER		
PROJEKT: ERGÄNZUNGSSATZUNG "IN DER OBERSTEN BINN"		
BEARBEITET: KROLL/ HOFFMANN	GEZEICHNET: HOFFMANN	MASSTAB: M. 1 : 1000
GEÄNDERT: 18.07.2002 HO.	DATUM: 21. 02. 2002	BLATT NR. : 1.
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG ROCKENHAUSEN GESCHÄFTSBEREICH III		

**Ortsgemeinde Bayerfeld-Steckweiler**

Az.: III/610-13(02)Kr.

**SATZUNG**

über bebaute Bereiche im Außenbereich - Ergänzungssatzung - für den Bereich „In der obersten Binn“ in der Ortsgemeinde Bayerfeld-Steckweiler

**vom 25. November 2002**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V. mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (BGBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Landesgesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171) sowie des § 88 der Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bayerfeld-Steckweiler

**am 29. Oktober 2002**

die Satzung über bebaute Bereiche im Außenbereich –Ergänzungssatzung- für den Bereich „In der obersten Binn“ beschlossen:

**§ 1**

Zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in Abrundung des bestehenden Innenbereiches gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird das Grundstück mit der Plan-Nummern 2021/1 im Bereich "In der obersten Binn" der Ortsgemeinde Bayerfeld-Steckweiler gem. der o.a. gesetzlichen Grundlagen zum bebauten Bereich im Innenbereich erklärt. Als Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) werden die Grundstücke mit den Plan-Nrn. 2021/2 und 2154 mit einbezogen.

Die Grundstücke sind in dem anliegenden Lageplan (M 1:1000), der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet.

Ebenfalls Bestandteile dieser Satzung sind die im Lageplan verzeichneten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 der Landesbauordnung (LBauO).

**§ 2**

Diese Satzung tritt mit dem auf ihre Veröffentlichung folgenden Tag in Kraft.

Bayerfeld-Steckweiler, den 25. November 2002

*Philipp Wolf*  
(Philipp Wolf)  
Ortsbürgermeister





**Ortsgemeinde Bayerfeld-Steckweiler**  
Az.: III/610-13(02)

## **B E G R Ü N D U N G**

zur Ergänzungssatzung „In der obersten Binn“ in der Ortsgemeinde Bayerfeld-Steckweiler gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bayerfeld-Steckweiler hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss gem. § 34 (4) Nr. 3 i.V. mit § 2 BauGB gefaßt.

Ziel der Satzung ist es, die Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Für das Grundstück, Plan-Nr. 2021/1 liegt bereits eine Bauvoranfrage vor.

In der rechtskräftigen 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rockenhausen, Teilplan Bayerfeld-Steckweiler ist die im Satzungsbereich vorgesehene bebaubare Grundstücksfläche als Bauerwartungsland (Allgemeines Wohngebiet) vorgesehen.

Für das durch die Satzung ermöglichte Neubauvorhaben sind folgende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt:

Auf dem Flurstück, Plan-Nr. 2021/2 sind zwei Obstbäume wie lokal vorhanden, auf dem Grundstück, Plan-Nr. 2154 sind sieben Obstbäume wie lokal vorhanden und entlang des Entwässerungsgrabens auf der Plan-Nr. 2021/2 im Süd-Osten zur Bundesstraße hin ein 3 m breiter Streifen mit heimischen Sträuchern lt. Pflanzliste zu pflanzen.

Aus städtebaulichen Gründen sind auf dem Baugrundstück nur zwei Wohneinheiten zulässig. Damit soll u.a. ausgeschlossen werden, dass beispielsweise Apartmenthäuser in der Hoflage gebaut werden können. Der dörfliche Charakter des Gebietes soll aber auf alle Fälle gewahrt bleiben.

Sowohl aus städtebaulicher und erschließungsrechtlicher Hinsicht als auch im Hinblick auf die topografische Lage des Grundstücks ist die Errichtung von Tankstellen unzulässig.

Ebenfalls wird aus diesen Gesichtspunkten heraus die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

**Ortsgemeinde Bayerfeld****Ergänzungssatzung „In der Obersten Binn“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB****Textliche Festsetzungen****Teil A – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB****1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1. Die Festsetzung erfolgt als Dorfgebiet ( § 5 BauNVO )
- 1.2. Die im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil der Satzung und daher unzulässig. Sowohl aus städtebaulicher als auch erschließungsrechtlicher Hinsicht ist die Errichtung von Tankstellen unzulässig. Ebenfalls wird aus diesen Gesichtspunkten heraus die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- 1.3. In diesem Bereich ist Einzelhausbebauung festgesetzt

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl ist ein Höchstwert und darf nicht überschritten werden.
- 2.2. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt

**3. Anzahl der Wohneinheiten**

- 3.1. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei beschränkt.

**4. Bauweise und Baugrenzen**

- 4.1. Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LbauO bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.

**5. Stellplätze und Garagen**

- 5.1. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2. Garagen dürfen abweichend von der Vorgabe Satteldach bzw. Walmdach mit einem Flachdach versehen werden.

## 6. Landespflege

- 6.1. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 6 Abs. 4 BNatSchG und § 17 LPflG)

Als Ausgleich für den baulichen Eingriff sind auf dem Flurstück 2021/1, 2 Obstbäume wie lokal vorhanden, auf dem Flurstück 2154 ( Siehe Anhang ), 7 Obstbäume wie lokal vorhanden und entlang des Entwässerungsgrabens im Süd-Osten und zur Bundesstraße ein 3m breiter Streifen mit heimischen Sträuchern ( Siehe Pflanzliste ) zu pflanzen.

- 6.2. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen sowie mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- 6.3. Die auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagsmengen sind, wenn möglich örtlich versickern zu lassen, möglich sind auch Zisternen – und Regenwassernutzung ( §9Abs.1 Nr. 20 BauGB )

### Teil B – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LbauO (Gestaltungssatzung)

1. Dachaufbauten sind bis max. 50 % der Trauflänge zulässig.
2. Grellfarbene und Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

### Hinweise

1. Archäologische Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis oder dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz zu melden.
2. Die Bestimmungen des Nachbarrechts bezüglich der Abstände von Baum- und Strauchpflanzungen und der Errichtung von Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind zu beachten.
3. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschieben und zu sichern.
4. Zum Schutz gegen Vernässung ist es u.U. erforderlich, die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.

5. Das anfallende Oberflächenwasser von Dach- und befestigten Flächen sollte nach Möglichkeit gesammelt und verwendet werden. Drainageleitungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Dem Straßen- Entwässerungssystem dürfen keine anfallenden Oberflächenwasser zugeführt werden.
6. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Dem Straßen- Entwässerungssystem dürfen keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.
7. Die Erschließung und die Zufahrt hat über eine Baulast von den Grundstückseigentümern zu erfolgen. Private Erschließung ohne Beteiligung der Ortsgemeinde und der VG- Werke.
8. Aufgrund gesetzlicher Regelungen ( Kreislaufwirtschafts-und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz) ist ein Anfall des Bodenmaterials als Abfall – soweit möglich- zu vermeiden. Gemäß § 2 LAbfWAG i. V. mit § 1 LAbfWAG ist insbesondere der Träger der Bauleitplanung verpflichtet, vorbildlich zu Förderung der Kreislaufwirtschaft beizutragen. Dies kann durch entsprechende Bauweisen, einen direkten Einbau oder durch Aufbringung des Bodenmaterials im Rahmen derselben Baumaßnahme erfolgen. Hierzu sollten entsprechende Konzepte erstellt werden. Ist eine Vermeidung von Bodenmaterial nicht möglich, sind andere Verwertungsmöglichkeiten, gegebenenfalls nach Aufbereitung, zu prüfen.
9. Bezüglich der vorhandenen B 48 weisen wir darauf hin, daß gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch des Immissions- und Schallschutzes durch den Bauherrn selbst zu erfüllen sind.
10. Der Abstand der Bebauung vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 48 muß mindestens 20 m betragen.
11. Dem Straßenbaulastträger der B 48 dürfen aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen.
12. Wir weisen darauf hin, daß die Existenz von Kampfmittel nie positiv ausgeschlossen werden kann.

# Anhang

## Pflanzliste

Hochstämmige Obstbäume wie lokal vorhanden.

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland - Pfalz müssen stark wachsende Bäume einen Abstand von mind. 2 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

## Straucharten auf dem Flurstück 2021/1 ( 2-reihig und geschlossen )

### Artenliste:

Bibernellrose	( Rosa spinosissima )
Hartriegel	( Cornus sanguinea )
Hasel	( Corylus avellana )
Hundsrose	( Rosa canina )
Schlehe	( Prunus spinosa )
Weichselkirsche	( Prunus mahaleb )
Traubenkirsche	( Prunus padus )
Weißdorn	( Crataegus monogyna , Crataegus oxygantha )
Berberitze	( Berberis )
Kornelkirsche	( Cornus mas )
Holunder	( Sambucus nigra )
Sanddorn	( Hippophae rhamnoides )
Rotdorn	( Crataegus laevigata )
Hainbuche	( Carpinus betulus )
Schneeball	( Viburnum lantana , Viburnum opulus , „sterile“ )

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände. Die Gehölze sollen zweireihig im Abstand von 1 m, versetzt angepflanzt werden.