



Ergänzungssatzung „Am Berschied“

Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

II. Satzung

(S. 3 - 6)

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend der Vorschriften des BauGB und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 6 LBAuO

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

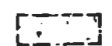
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GPZ 0,8 Geschoßflächenzahl
I/II Zahl der Vollgeschosse
20° - 50° Dachneigung
SD/WD/PD Satteldach/Walmdach/Pultdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22-23 BauNVO)

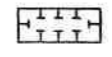
 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)


 Baugrenze

 überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. § 23 BauNVO)

 Vorgeschlagene Hauptfirsrichtung


 Bestehende Grundstücksgrenzen

 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

 Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

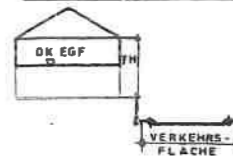
 Maßangabe in Meter

 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)

 Einfahrt

Höhenlage der baulichen Anlagen



1. Änderung Erhöhung der Pflanzmaßnahmen Datum 30.03.2006

2. Änderung Datum

3. Änderung Datum

4. Änderung Datum



Bauherr: Gemeinde Niederhausen a.d. Appel

Projekt: Ergänzungssatzung „AM BERSCHIED“



Planung: Teil: ERGÄNZUNGSSATZUNG

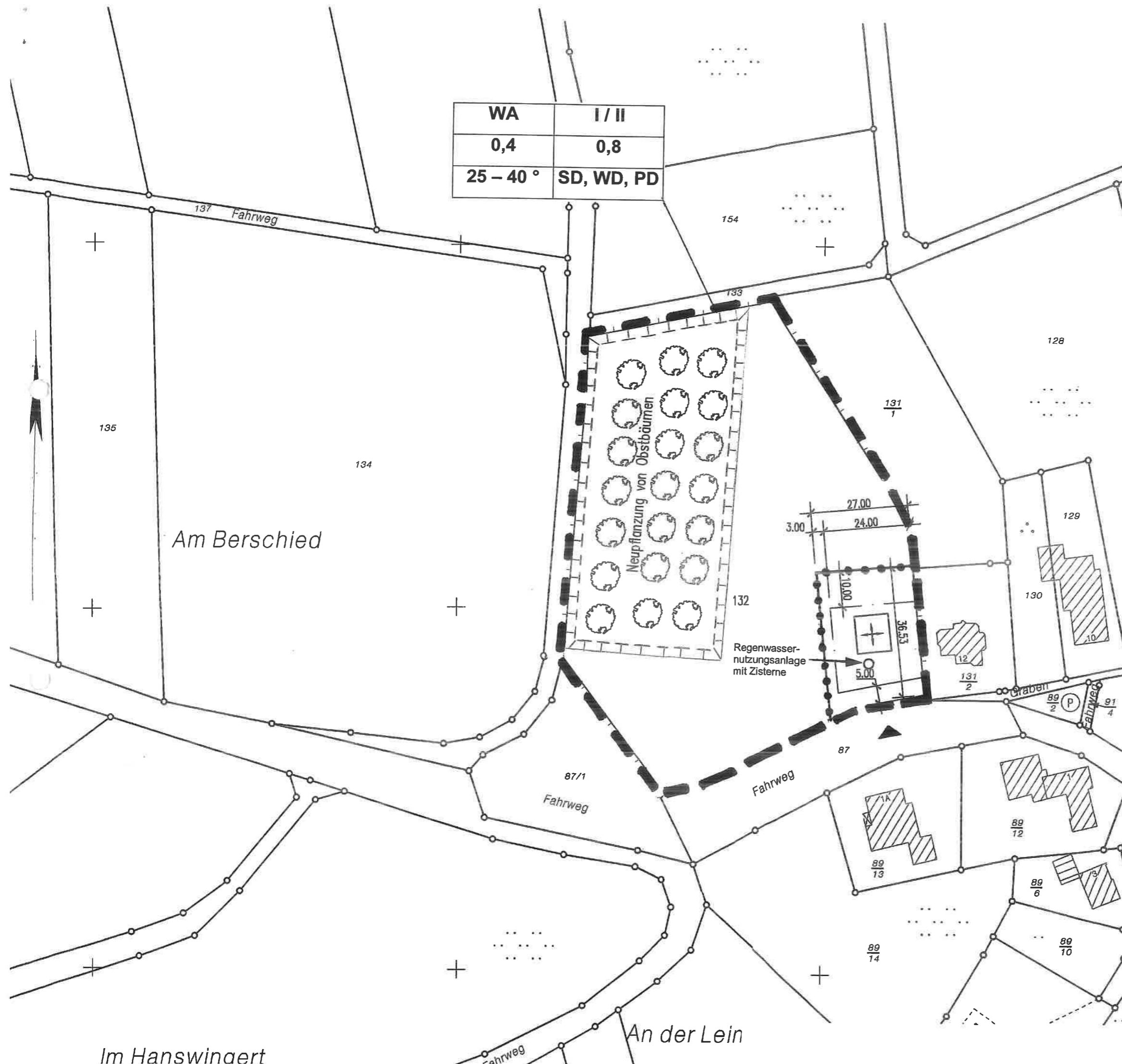
Aufgenommen: B5.	Datum:	Maßstab:
Bearbeitet: B5.	06. Dezember 2005	1 : 1.000
Gezeichnet: B5.		
Geprüft: B5.		

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG

ALSENZ – OBERMOSCHEL

- Bauverwaltung -

67821 Alsenz



WA	I/II
0,4	0,8
25 - 40 °	SD, WD, PD

Am Berschied

Neupflanzung von Obstbäumen

Regenwasser-nutzungsanlage mit Zisterne

Im Hanswinaert

An der Lein

Ergänzungssatzung „AM BERSCHIED“

SATZUNG

über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken / Ergänzungssatzung) in der Gemeinde Niederhausen a.d. Appel gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Nebenbekanntmachung vom 27. August 1997, (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie des § 88 Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1) in Verbindung mit der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 390) hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niederhausen a.d. Appel am 04. Mai 2006 die Ergänzungssatzung „AM BERSCHIED“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfaßt das Grundstück Flurstücks-Nr. 132 in der Gemeinde Niederhausen a.d. Appel, Bereich Berschied und wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich der Ortsgemeinde Niederhausen a.d. Appel mit einbezogen. Die Fläche sowie die Planzeichen nach der Planzeichenverordnung sind in beiliegendem Lageplanausschnitt, der als Bestandteil der Satzung gilt, einskizziert. Weiterer Bestandteil der Satzung ist die entsprechende Pflanzliste.

§ 2

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Für den Erweiterungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt 0,4.
- Die Geschossflächenzahl gemäß § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt 0,8.
- Für die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens mit maximal 4,50 m über Straßenniveau festgelegt. Geländebedingte Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde zugelassen werden. Als weiterer Anhaltspunkt für die Höhenlage des Baukörpers wird die Traufhöhe auf maximal 8,00 m festgesetzt (siehe Detailzeichnung in der Planzeichnung).

- Die anfallenden Dränagewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung zur Versickerung zu bringen.
- Das Baugrundstück ist an die gemeindliche Kanalisation mit zentraler Kläranlage (Gruppenkläranlage Niederhausen a.d. Appel) anzuschließen.
- Die nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswässer sind weitgehend auf dem Grundstück zurückzuhalten. Für das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück eine Rückhalte- bzw. Versickerungsmaßnahme von 2,5 m³ pro 100 m² der versiegelten Fläche herzustellen. Ist eine Brauchwassernutzung vorgesehen, muss diese auch zur Toilettenspülung verwendet werden. Beim Bau der Zisterne müssen 5 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche hergestellt werden. Ein Notüberlauf an die vorhandene Kanalisation ist möglich.
- Eine Unterkellerung ist im Bereich der Ergänzungssatzung „Am Berschied“ nicht ausgeschlossen. Zur Verwertung des bei Unterkellerung anfallenden Aushubes sind gegebenenfalls Konzepte zu erstellen. Soweit als möglich kann der Aushub im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung innerhalb des Geltungsbereiches verbleiben und das Material insofern einer unmittelbaren Verwertung zugeführt werden. Zum Schutz gegen Vernässung ist die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden.
- Die Einfriedung des Baugrundstückes kann nach Möglichkeit mit einheimischen Hecken, welche für Kleinsäuger passierbar sind, vorgenommen werden.
- Weiterhin sind die Stellplätze und Zufahrten etc. nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine im Abstand verlegt) anzulegen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen.
- Eine entsprechende Baugrunduntersuchung wird während des Aufstellungsverfahrens der Ergänzungssatzung nicht durchgeführt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist von den Bauherren und auf deren Rechnung eine entsprechende Untersuchung in Auftrag zu geben. Die Ergebnisse sind der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege (Amt Speyer) zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung durchgeführt werden können.

- Landespflegerische Maßnahmen:
 - Als Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (auf der Teilfläche des Grundstückes Flurstücks-Nr. 132) ein 40 – 45 Meter breiter extensiver Wiesenstreifen zu erhalten und linear mit 21 Obstbaum-Hochstämmen (Sorten: Kirschen, Birnen und Äpfel) zu bepflanzen.
 - Alle Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis (Landespflegebehörde) zu koordinieren. Bei sämtlichen Anpflanzungen / Bepflanzungsarbeiten sind die Grenzabstände nach dem bestehenden Nachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz einzuhalten. Die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 20 Baugesetzbuch (BauGB) sind von dem / den Grundstückseigentümern auszuführen und kostenmäßig zu tragen.


Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die Dachneigung wird auf 25 bis 40 Grad festgesetzt.
- Zulässig sind geneigte Dächer, Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Krüppelwalmdächer.
- Die Firstrichtung wird von Westen nach Osten (parallel zu der bestehenden Ortsstraße „Berschied“) und / oder von Norden nach Süden festgesetzt.
- Die Dacheindeckung hat in dunkelroter Ziegeleindeckung zu erfolgen.
- Dacheinschnitte sind zulässig.
- Kniestöcke sind bis maximal 1,00 m zulässig.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

67822 Niederhausen a.d. Appel, den 05. Mai 2006


(Helmut Hofmann, Ortsbürgermeister)

Rechtgrundlagen:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Art. 7 Abs. 4 G zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (MietrechtsreformG) v. 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) und Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. **Landesbauordnung (LBauO)**
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1)

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Ergänzungssatzung mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Niederhausen a.d. Appel übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Ergänzungssatzung ist am 05. Mai 2006 von der Gemeinde Niederhausen a.d. Appel zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB ausgefertigt worden. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes sowie der bauplanungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung mit dem Willen des Gemeinderates Niederhausen a.d. Appel und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet. Hiermit wird diese Satzung ausgefertigt und im „**WOCHENBLATT - Geschäftsanzeiger**“ (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel, Rockenhausen und Winnweiler) verkündet.

67822 Niederhausen a.d. Appel, den 05. Mai 2006
Gemeinde Niederhausen a.d. Appel

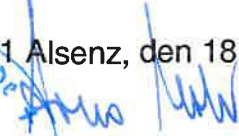

(Helmut Hofmann)
Ortsbürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Diese Ergänzungssatzung ist gemäß § 10 Baugesetzbuch am 18. Mai 2006 durch Veröffentlichung im „**WOCHENBLATT - Geschäftsanzeiger**“ (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel, Rockenhausen und Winnweiler) mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, wo die Satzung von jedermann eingesehen werden kann. Die Gemeinde Niederhausen a.d. Appel hat im Rahmen ihrer Überprüfung, ob die Ergänzungssatzung ein Anzeige - / Genehmigungsverfahren durchlaufen muss, festgestellt, dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt und die Planung vollständig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Aufgrund des Entwicklungsgebotes konnte das bisher erforderliche Anzeigeverfahren entfallen. Mit dieser Bekanntmachung ist die Ergänzungssatzung in Kraft getreten.

67821 Alsenz, den 18. Mai 2006


(Arno Mohr, Bürgermeister)

