



Ergänzungssatzung „Am Appelbach“

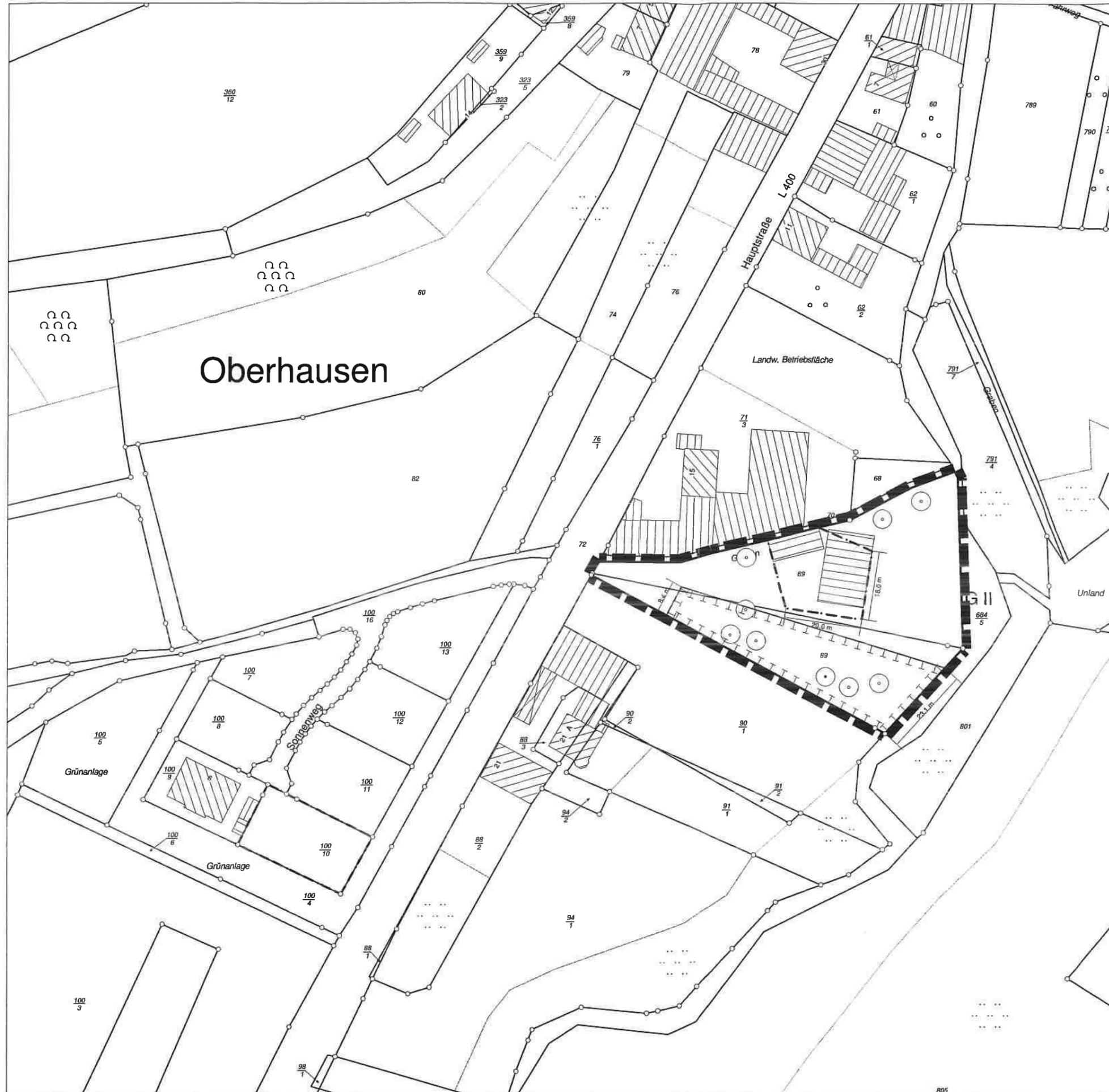
Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

II. Satzung

(S. 3 – 8)



Bebauungsplan (B)

03. Bauweise,-linie,-grenze

 3.5. Baugrenze_B

13. Natur/Landschaftspflege

 13.1. Natur/Landsch schutz_B

 13.2a. Baumanpflanzung_B

 13.2d. Baumerhaltung_B

15. Sonstige Planzeichen

 15.13. Plan-Geltungsbereich_B

Bemaßungen & Beschriftung

 Bemaßungen

Bauherr:	Gemeinde Oberhausen a.d. Appel		
Projekt:	Ergänzungssatzung "Am Appelbach"		
Planung:	Teil: ERGÄNZUNGSSATZUNG		
Aufgenommen: Bb.	Datum:	Maßstab:	
Bearbeitet: Bb.	04.05.2009	1:1000	
Gezeichnet: Bb.			
Geprüft: Bb.			
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG ALSENZ - OBERMOSCHEL - Bauverwaltung - 67821 Alsenz			

Ergänzungssatzung „Am Appelbach“

SATZUNG

über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken / Ergänzungssatzung) in der Gemeinde Oberhausen a.d. Appel gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des § 88 Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. 2007, S. 105) hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberhausen a.d. Appel am 07. Mai 2009 die Ergänzungssatzung „Am Appelbach“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Grundstücke Flurstücks-Nr. 69 und 89 in der Gemeinde Oberhausen a.d. Appel, Bereich Hauptstraße und wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich der Ortsgemeinde Oberhausen 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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 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 Traufhöhe auf maximal 8,00 m festgesetzt. Geländebedingte Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde zugelassen werden.
- 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 den Grundstücken zurückzuhalten. Für das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken 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 in den angrenzenden Appelbach ist möglich.
- Eine Unterkellerung ist im Bereich der Ergänzungssatzung „Am Appelbach“ 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.
- Das vorgesehene Baufeld der Ergänzungssatzung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Appelbach, jedoch nicht im durch Arbeitskarten festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Appelbaches. Bei extremen Hochwasserereignissen ist eine Überflutung nicht ausgeschlossen. Deshalb wird eine Hochwasser angepasste Bauweise empfohlen.
- 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, der Generaldirektion Kulturelles Erbe (Außenstelle 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.

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
- Naturschutzrechtliche Maßnahmen:
 - Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung auf dem Grundstück Flurstücks-Nr. 89 die dort als ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als extensiver Wiesenstreifen anzulegen, zu erhalten und linear mit 5 Obstbaum-Hochstämmen (Sorten: wahlweise Kirschen, Pflaumen, Birnen, Äpfel, Mirabelle, Kastanie) zu bepflanzen. Außerdem ist ein vorhandener Nussbaum zu erhalten. Der entsprechende Baum ist in der Planzeichnung als bereits bestehender Baum gekennzeichnet. Weitere 3 Bäume sind auf dem Flurstücks-Nr. 69 der Ergänzungssatzung gemäß Planzeichnung anzupflanzen.
 - Alle Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis (untere Naturschutzbehörde) zu koordinieren. Bei sämtlichen Anpflanzungen / Bepflanzungsarbeiten sind die Grenzabstände nach dem bestehenden Nachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz einzuhalten. Die festgesetzten naturschutzrechtlichen 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 und Pultdächer.
- Die Firstrichtung wird von Süden nach Norden (parallel zu der bestehenden Ortsstraße „Hauptstraße“) und / oder von Westen nach Osten festgesetzt.
- Die Dacheindeckung hat in dunkelroter Ziegeleindeckung zu erfolgen.
- Dacheinschnitte und Dachgauben sind zulässig.
- Kniestöcke sind bis maximal 1,00 m zulässig.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

67822 Oberhausen a.d. Appel, den 28. Mai 2009

(Gerhard Krebs, Ortsbürgermeister)



Rechtgrundlagen:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
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 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. 2007, S. 105)

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 Oberhausen a.d. Appel übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Ergänzungssatzung ist am 28. Mai 2009 von der Gemeinde Oberhausen 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 Oberhausen 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 und Rockenhausen) verkündet.

67822 Oberhausen a.d. Appel, den 28. Mai 2009
Gemeinde Oberhausen a.d. Appel

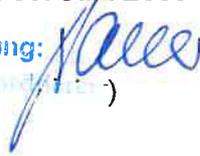
(Gerhard Krebs)
Ortsbürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Diese Ergänzungssatzung ist gemäß § 10 Baugesetzbuch am 04. Juni 2009 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 Oberhausen 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 05. Juni 2009

In Vertretung: 
(Arno Mc

1. Beigeordnete

(Arno Mc

1. Beigeordnete

(Arno Mc

1. Beigeordnete

(Arno Mc

PFLANZLISTE

zu der Ergänzungssatzung „Am Appelbach“ in der Gemeinde Oberhausen a.d. Appel

1. Gehölze für die Strauchhecken mit Überhältern

Pyrus communis (Birne)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Prunus Spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Salix carea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus torminalis (Eisbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

2. Obstbäume

Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium juliana (Süßkirsche)
Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica domestica (Zwetschge)
Prunus domestica italica (Reineclaude)
Prunus domestica syriaca (Mirabelle)

3. Wandbegrünung

Clematis vitalba (Weinrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)

4. Baumarten

Tilia cordata (Winter-Linde)
Plantanus x hispanica (Bstard-Plantane)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Juglans regia (Nußbaum)

5. weitere Gehölze (auch für Privatgärten)

a) Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer Platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuß)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

b) Sträucher und Heckengehölze

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wasserschneeball)

c) Ungiftige Sträucher

Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Anmerkung:

Bei sämtlichen Anpflanzungen / Pflanzarbeiten sind die Grenzabstände nach dem bestehenden Nachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz einzuhalten.