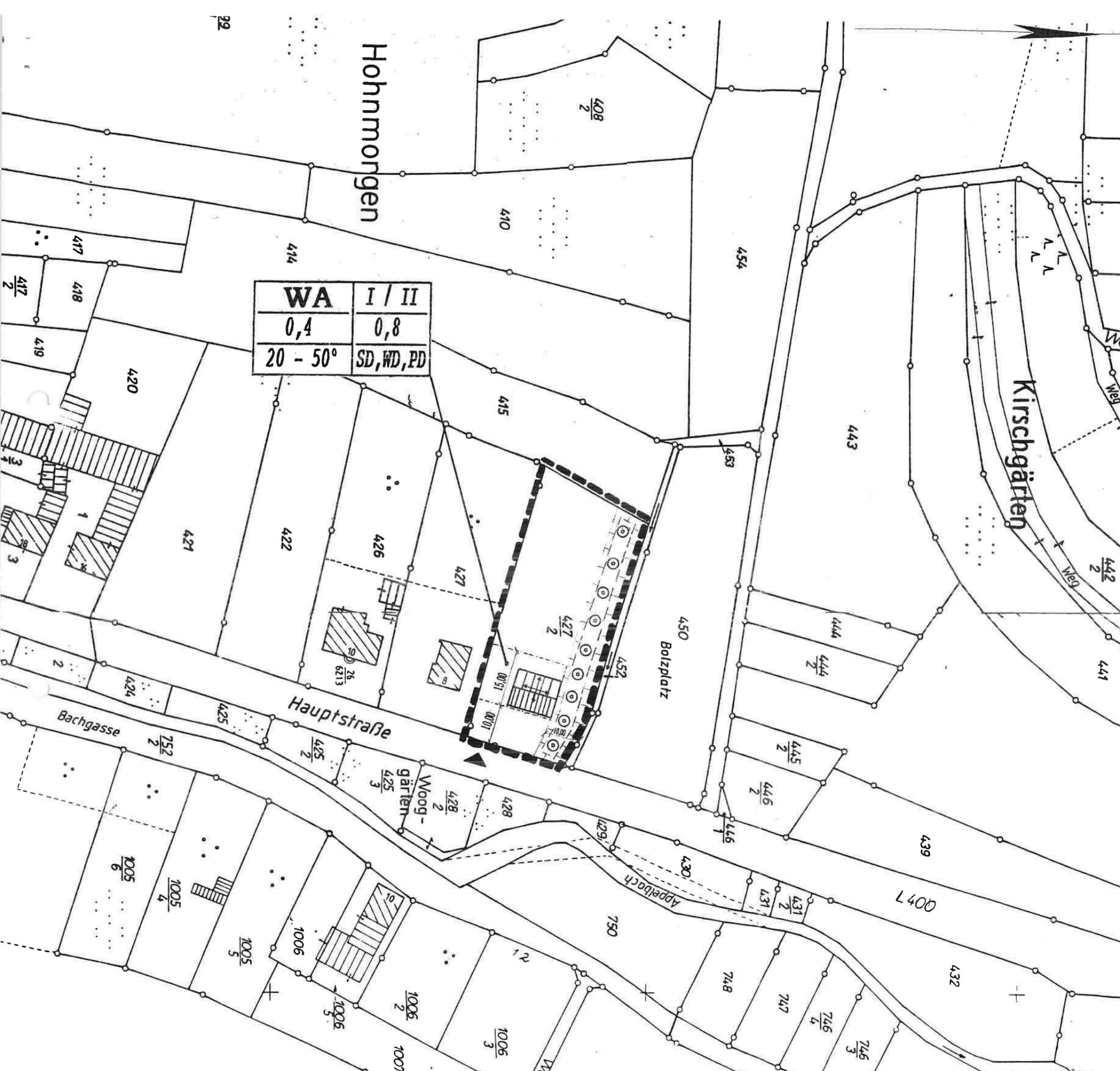




Ergänzungssatzung „Kirschgärten“

Inhalt:

I. Plan	(S. 2)
II. Satzung	(S. 3 – 8)



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)

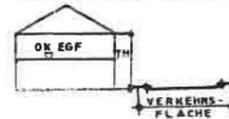
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 GPZ 0,8 Geschosflächenzahl
 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 Hauptfirstrichtung
-  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	Nachtrag Einfahrt	Datum	28. August 2003
2. Änderung		Datum	
3. Änderung		Datum	
4. Änderung		Datum	

	Bauherr: Gemeinde Oberhausen a.d. Appel		
	Projekt: Ergänzungssatzung „KIRSCHGÄRTEN“		
	Teil: ERGÄNZUNGSSATZUNG		
	Aufgenommen: B6. Bearbeitet: B6. Gezeichnet: B6. Geprüft: B6.	Datum: 23. Mai 2002	Maßstab: 1 : 1.000

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
ALSENZ – OBERMOSCHEL
 - Bauverwaltung -
 67821 Alsenz

Ergänzungssatzung „KIRSCHGÄRTEN“

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)

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997, (BGBl. I S. 3108) 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) hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberhausen a.d. Appel am 24. September 2003 die Ergänzungssatzung „KIRSCHGÄRTEN“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfaßt das Grundstück Flurstücks-Nr. 427/2 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 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 3,00 m über Straßenniveau festgelegt. Geländebedingte Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Als weiterer Anhaltspunkt für die Höhenlage des Baukörpers wird die Trauffhöhe auf maximal 6,00 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 als Brauchwasser zu nutzen (je Baugrundstück je eine Wasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 5 m³) und die Restmenge ist breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen (ein Totalrückhalt ist anzustreben bzw. vorzunehmen).
- Eine Unterkellerung ist im Bereich der Ergänzungssatzung „Kirschgärten“ nicht ausgeschlossen. Der bei einer Unterkellerung anfallende Erdaushub ist in dem hinteren und in den seitlichen Bereichen des Baugrundstückes einzubauen und gemäß den landespflegerischen Festsetzungen anzulegen. 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.
- Die Zufahrt zu dem künftigen Baugrundstück Flurstücks-Nr. 427/2 ist an der südlichen Grundstücksgrenze (unmittelbar angrenzend an das Grundstück Flurstücks-Nr. 427) anzulegen.
- Für die Einhaltung der maßgeblichen Abstände zur L 400 mit den vorgesehenen Streuobstbeständen sind die genauen Standorte der Obstbaum-Hochstämme (zumindest im Bereich der L 400) rechtzeitig vor der Anpflanzung durch den künftigen Bauherren im Bereich der Ergänzungssatzung mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz, Worms, abzustimmen.
- Die Kosten für die Anbindung des Grundstückes an die L 400 bzw. für die Anlegung einer Grundstückszufahrt (einschließlich der Unterhaltung) entfallen auf den künftigen Bauherren bzw. Grundstückseigentümer.
- Eine entsprechende Baugrunduntersuchung wurde 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.
- Im Vorfeld der Erdarbeiten hat der / die künftigen Bauherren einen Ortstermin mit einem Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege (Amt Speyer) zu vereinbaren, damit eventuelle Details erörtert werden können.

- Der Oberbodenabtrag im Bereich der Erschließungstrasse (Zufahrt) und auf der Baufläche ist im Vorgriff und mit genügend Zeitversatz zu den eigentlichen Bauarbeiten vorzunehmen. Außerdem hat der Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit horizontal beweglichem Böschungslöffel unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege und nach den Maßgaben archäologischer Vorgehensweisen zu erfolgen.
- Bei der Vergabe der weiteren Erdarbeiten (Baugrube, etc.) 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 dem Grundstück Flurstücks-Nr. 427/2) entlang des Grabens Flurstücks-Nr. 452 ein zehn Meter breiter extensiver Wiesenstreifen zu erhalten und linear mit neun 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 20 bis 50 Grad festgesetzt.
- Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer.
- Die Firstrichtung wird von Norden nach Süden (parallel zu der bestehenden Ortsstraße „Hauptstraße L 400“) und / oder von Westen nach Osten festgesetzt.

- Die Dacheindeckung hat in dunkelroter Ziegeleindeckung zu erfolgen.
- Dacheinschnitte sind zulässig.
- Kniestöcke sind bis maximal 0,80 m zulässig.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

67822 Oberhausen a.d. Appel, den 18. November 2003

(Ludwig Greß, 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)

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)

PFLANZLISTE

zu der Ergänzungssatzung „Kirschgärten“ in 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 (Apelbaum)
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.