

Satzung

zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Glanbrücken (Ergänzungssatzung) für den Bereich „Am Hofpfad“

vom 10. November 2004

Der Ortsgemeinderat Glanbrücken hat aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der in der durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) geänderten Fassung in Verbindung mit § 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1) in der derzeit gültigen Fassung am 13. August 2004 folgende Satzung beschlossen, die hiermit ausgefertigt und bekannt gemacht wird:

§ 1

Geltungsbereich

Die Grundstücke Flur 1, Flurstücks-Nrn. 144, 143, 127/4 und 127/2 sowie die in der einen Bestandteil dieser Satzung bildenden Planurkunde gekennzeichneten Teilflächen der Grundstücke Flur 1, Flurstücks-Nrn. 216 (Weg), 217 (Straße „Am Hofpfad“) und Flur 4, Flurstück-Nr. 103 der Gemarkung Niedereisenbach werden zur Ergänzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Glanbrücken einbezogen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Planurkunde, die einen Bestandteil dieser Satzung bildet, mit einer gestrichelten Linie umrandet.

§ 2

Anlass der Planung

Die bauliche Nutzung der zur Ergänzung des Ortsteiles einbezogenen Grundstücke (§ 1) wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden bestehenden Ortsteiles und durch die ergänzenden Festsetzungen dieser Satzung (siehe § 3) entsprechend geprägt.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

§ 3

Textliche Festsetzungen

(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 und 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

1 Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 1 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

- Grundflächenzahl 0,3 (GRZ)
- Geschossflächenzahl 0,5 (GFZ)

Die jeweils zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
höchstens bis zu einer GRZ von 0,40 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Traufhöhe wird im Gebiet für die Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

Teilbereich „A“ = 8,0 m über Oberkante Straßenniveau

Teilbereich „B“ = 5,0 m über Oberkante Straßenniveau

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück (siehe Erläuterungsskizze).

Die maximale Firsthöhe wird im Satzungsgebiet für die Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

Teilbereich „A“ = 12,0 m über Oberkante Straßenniveau.

Teilbereich „B“ = 10,0 m über Oberkante Straßenniveau.

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück (siehe Erläuterungsskizze).

1.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke nach RAS-K-1 Anfahrtsicht sind von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten.

1.6 Flächen mit baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Verkehrslärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahmen bei Gebäuden die zum Aufenthalt von Personen bestimmt sind und innerhalb einer 30m breiten Zone (Zone 1) zur B420 errichtet werden, Fenster der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern – einzubauen. Für Schlafräume sind bei diesen Gebäuden Fenster der Schallschutzklasse 4 nach der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahmen bei Gebäuden die zum Aufenthalt von Personen bestimmt sind und innerhalb einer 30m breiten Zone im Anschluss zu vorgenannten Bereich (Zone 2) zur B420 errichtet werden, für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern – einzubauen. Für andere Räume werden keinerlei Beschränkungen auferlegt.

2. Bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung in der Ergänzungssatzung)

2.1 Dachneigung

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude wird wie folgt festgesetzt:

Teilbereich „A“: 30° - 45°

Teilbereich „B“: 25° - 45°

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen nicht breiter als $\frac{1}{2}$ der Dachflächenbreite sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachflächenbreite nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mindestens die Hälfte ihrer Breite betragen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für das Flurstück 144.

§ 4

Textliche Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen (Flurstücke 127/2; 127/4 und 143) sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf den Flurstücken sind jeweils mindestens 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen (vgl. Pflanzliste im Anhang)

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist, soweit nicht vorhanden eine mindestens 2-reihige Strauchhecke mit überwiegend heimischen Straucharten anzulegen (vgl. Pflanzliste d. Anhangs).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Auf dem Flurstück 144 sind 6 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, die nicht überbaubare Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und überwiegend mit Arten aus der Pflanzliste zu bepflanzen

Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist jegliche Bebauung unzulässig.

4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung näher gekennzeichneten Bereiche sind die bestehende Obstgehölze dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen (vgl. Pflanzliste).

§ 5

Empfehlungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

5.1 Zur Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser wird die Anlage von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 6 m³ je Wohngebäude empfohlen.

5.2 Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 zu sichern.

Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumate-

- rial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig.
Abgeschobener Boden ist auf dem Grundstück zwischenzulagern.
- 5.3** Zum Schutz gegen Vernässung ist die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden.
- 5.4** Ein Anfall von Bodenmaterial als Abfall ist so weit als möglich zu vermeiden. Dies kann durch entsprechende Bauweisen, einen direkten Einbau oder durch Aufbringung des Bodenmaterials im Rahmen derselben Baumaßnahme erfolgen.
- 5.5** Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen werden daher Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 empfohlen.
- 5.6** Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

§ 6

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung (§ 1) ist aus der beigefügten Planurkunde ersichtlich. Die Planurkunde ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 7

Hinweis zur Überleitung

Gemäß § 233 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) geänderten Fassung wurde das Verfahren zum Erlass dieser Satzung nach den bisherigen, vor dem 20. Juli 2004 gültigen Rechtsvorschriften abgeschlossen.

§ 8

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Glanbrücken, den 10. November 2004

Für die Ortsgemeinde Glanbrücken:

In Vertretung:

(L.S.)



Schneider, 1. Ortsbeigeordneter



Aufgestellt: Rockenhausen im Februar 2004/da

Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt

R o c k e n h a u s e n

geändert: August 2004 (VGV Lauterecken)

Pflanzliste**Artenliste A Gestaltung des Ortsrandes**◆ **Bäume 1. Ordnung**

Stieleiche	(Quercus robur)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus exelsior, Selektion „Westhof`s Glorie“)
Walnuß	(Juglans regia)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

◆ **Bäume 2. Ordnung**

Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraister)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

◆ **Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)

Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Essigrose	(Rosa gallica)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

Artenliste B Streuobstwiese

◆ **Äpfel:**

Berlepsch, Goldpamäne, James Grieve, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Gewürzluiken, Schöner aus Boskoop, Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Geflammtter Kardinal, Winterrambour, Coulons Renette

◆ **Kirschen:**

Geisepiter, Burlat, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche;

◆ **Birnen:**

Gräfin v. Paris, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne

◆ **Wildobstarten:**

Speierling, Elsbeere, Wildapfelarten, Vogelkirsche, Wildbirne

Begründung (§ 34 Abs. 4 Satz 5 i.V. mit § 9 Abs. 8 BauGB):

Die Ortsgemeinde Glanbrücken beabsichtigt mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, entlang der Straße „Am Hofpfad“ Bauland bereitzustellen. Auf diese Weise kann die Lücke zwischen der vorhandenen Ortsbebauung entlang der B 420 und der Bebauung „Am Hofpfad“ (Flurstücksnummern 126 und 103) geschlossen und ein harmonischer Bebauungszusammenhang erreicht werden. Da es sich bei den zur Ergänzung in die Ortslage einbezogenen Grundstücken um eine sehr kleine Fläche handelt, welche eine Arrondierung der vorhandenen Ortsbebauung darstellt und in der sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben aufgrund der vorhandenen Bebauung und den Festsetzungen dieser Satzung bestimmen lässt, ist der Erlass der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB zulässig; ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die bestehenden, bislang im Außenbereich gelegenen Grundstücke werden in die Satzung einbezogen, damit bei zukünftigen Änderungs- oder Erweiterungsmaßnahmen die baurechtliche Zulässigkeit gemäß der Festsetzungen dieser Satzung beurteilt werden kann.

Die Grundstücke nördlich der Straße „Am Hofpfad“ werden nicht mit in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung aufgenommen, da die Gemeinde hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt. Diese Fläche ist als geplante Mischbaufläche in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Lauterecken aufgenommen worden.

Die zur Ergänzung in die Ortsteile einbezogenen Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Satzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf mithin keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung (§ 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen wird das Flurstück 144 städtebaulich wie die angrenzende Bebauung entlang der B420 bzw. der bestehenden Ortslage beurteilt. Für die rückwärtige Bebauung entlang der Straße „Am Hofpfad“ werden die Gestaltungsvorschriften im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungsabsichten Glanbrückens in diesem Bereich ausgerichtet.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Hofpfad“. Für das Flurstück 144 kann eine Erschließung auch über die B420 erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalsystem. Gleiches gilt für die Wasserversorgung.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgen die Beteiligung der Bürger durch öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

bzw. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch das Verfahren nach § 4 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Glanbrücken, den 10. November 2004

Für die Ortsgemeinde Glanbrücken:

in Vertretung:

(L.S.)



Schneider, 1. Ortsbeigeordneter



Aufgestellt: Rockenhausen im Februar 2004 da/den

Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt

R o c k e n h a u s e n

geändert: August 2004 (VGV Lauterecken)

Verfahrensvermerke:

1. Die Beteiligung der Bürger zu dem Satzungsentwurf erfolgte gemäß § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Wege der öffentlichen Auslegung. Der Satzungsentwurf, umfassend die Planurkunde, die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, hat in der Zeit vom **14. Dezember 2000 bis einschließlich 15. Januar 2001** öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am **06. Dezember 2000** ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Während der Auslegung gingen **keine** Anregungen zu dem Satzungsentwurf ein.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 3 BauGB durch das Verfahren nach § 4 BauGB. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **27. November 2000** unter Übersendung eines Satzungsentwurfes von dem beabsichtigten Erlass der Satzung unterrichtet und um eine Stellungnahme bis spätestens **29. Dezember 2000** gebeten, mit dem Hinweis, dass später eingehende Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht mehr berücksichtigt werden können. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB zeitgleich. **Neunzehn** der Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen Änderungen oder Ergänzungen gefordert bzw. Anregungen zum Satzungsentwurf vorgebracht.
3. Der Ortsgemeinderat von Glanbrücken nahm in seiner Sitzung am **23. März 2001** von dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Kenntnis und beschloss über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom **24. April 2002** mitgeteilt.
4. Da der Satzungsentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert bzw. ergänzt wurde, fand eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB statt. Der Satzungsentwurf, umfassend die Planurkunde, die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie die Begründung hat daraufhin in der Zeit vom **8. April 2004 bis einschließlich 28. April 2004** erneut öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Dauer der Auslegung wurde aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Glanbrücken vom **23. März 2001** gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf **zwei** Wochen verkürzt. Ort und Dauer der erneuten öffent-

lichen Auslegung wurden am **31. März 2004** ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **01. April 2004** von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen **keine** Anregungen zu dem Satzungsentwurf ein.

5. Der Ortsgemeinderat von Glanbrücken hat am **13. August 2004** aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 3 und § 9 Abs. 1 und 1a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO i. V. m. § 24 GemO die vorliegende Satzung beschlossen.
6. Die Bekanntmachung des Beschlusses der Ergänzungssatzung durch die Gemeinde wurde am 24. NOV. 2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Glanbrücken, den 24. NOV. 2004

Für die Ortsgemeinde Glanbrücken:

in Vertretung:

(L. S.)



Schneider, 1. Ortsbeigeordneter

