

I. Ausfertigung

Satzung



zur Festlegung von Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in diese Ortsteile (Ergänzungssatzung) der Ortsgemeinde Lohnweiler für den Bereich „Karsthof“

vom 26. Mai 2000

Der Ortsgemeinderat Lohnweiler hat aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen 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 24. März 2000 folgende Satzung beschlossen, die nach Genehmigung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB hiermit ausgefertigt und bekannt gemacht wird:

§ 1

Festlegung des Ortsteiles

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

In der Ortsgemeinde Lohnweiler gehören die Grundstücke Parz. Nrn. 895, 896, 894/2, 894, 893/2, 892, 893, 892/1, 890, 889/1, 737, 738, 740, 742, 742/2, 743, 747, 747/2, 748, 749, 750, 751, 753, 752, 761, 763, 766, 1383/3, 773, 772, 885, 771, 770/1, 770/2, 769, 768, 1383/4, 1383, 1383/6 sowie die in der beigefügten Planurkunde gekennzeichneten Teilflächen der Grundstücke Parz. Nrn. 886 (Weg), 760/6 (Hauptstraße), 887, 1402 (Weg), 1382 und 1380 der Gemarkung Lohnweiler zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Das vorbezeichnete Gebiet ist in der beigefügten Planurkunde (Maßstab 1 : 1000), die einen Bestandteil der Satzung bildet, mit einer ununterbrochenen schwarzen Linie umrandet.

§ 2

Ergänzung

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Das Außenbereichsgrundstück Parz. Nr. 1458 der Gemarkung Lohnweiler wird zur Ergänzung des Gebietes nach § 1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

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

§ 3

Die bauliche Nutzung des zur Ergänzung des Ortsteiles einbezogenen Grundstückes (§ 2) wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden bestehenden Ortsteiles (§ 1) und durch die ergänzenden Festsetzungen dieser Satzung (siehe § 4) entsprechend geprägt.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

§ 4**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. Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nur für das durch die Satzung zur Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil neu einbezogene Grundstück (siehe § 2 dieser Satzung); für das Gebiet nach § 1 gelten diese Festsetzungen nicht.
2. **Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO).
 - 2.2. Als Maß der baulichen Nutzung gelten:
 - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
 - Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,7
 - zulässiges Höchstmaß der Vollgeschosse = 2
 - 2.3. Pro Grundstück sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
 - 2.4. Es gilt offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
 - 2.5. Grünordnerische Maßnahmen
 - 2.5.1. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschleppen.
 - 2.5.2. Auf den nicht bebauten Grundstücksteilen sind Versiegelungen zu vermeiden. Garagenzufahrten, Stellplätze, Fußwege und andere nicht vermeidbare Befestigungen sind mit wasserdurchlässigen Decken (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, breitfugigem Pflaster) anzulegen.
 - 2.5.3. **Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen gemäß § 5 LPflG, Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB:**
Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege, etc. benötigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, 30 % davon sollen mit Gehölzen bepflanzt werden (siehe Liste 1). Pro Grundstück ist mindestens ein Baum anzupflanzen (geeignete Arten siehe Liste 1 zu dieser Satzung).
3. **Bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung in der Ergänzungssatzung)**
 - 3.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 3.1.1. Dachformen: Erlaubt sind nur Sattel- und Walmdächer. Aufgrund topographischer Situationen können versetzte Traufhöhen zugelassen wer-

den. Für freistehende, untergeordnete Nebenanlagen unter 30 m² können ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden.

3.1.2. Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, wenn sie sich der Dachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

3.2. Einfriedungen

Grundstücke können eingefriedet werden. Die Einfriedungen sollen als Hecken oder begrünte Zäune ausgeführt werden. Nur straßenseitig dürfen feste Sockel bis max. 40 cm Höhe errichtet werden. Seitlich und rückwärtig dürfen Einfriedungen bis max. 1,20 m über OK natürliches Gelände errichtet werden.

§ 5



Empfehlungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dachflächen soll, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen, in Zisternen oder dezentralen abflusslosen Mulden zur weiteren Verwendung (z. B. Gartenbewässerung) zwischengespeichert und/oder über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Das Mindestfassungsvermögen der Stauräume soll 10 – 30 l je m² zu entsorgender Dachfläche betragen.
2. Entlang der Parzellengrenzen zwischen den Grundstücken sollten, wo immer möglich, beidseitig standortgerechte einheimische Sträucher gepflanzt und erhalten werden. Geeignete Arten siehe Liste 1 zu dieser Satzung.
3. Die Begrünung von Mauern und insbesondere großen Wandflächen ist ausdrücklich erwünscht. Geeignete Arten siehe Liste 2 zu dieser Satzung.
4. Die Begrünung von Flachdächern ist ebenfalls ausdrücklich erwünscht. Geeignete Arten siehe Liste 3 zu dieser Satzung.
5. Aufschüttungen und Abgrabungen zum Zweck der Gebäudeerrichtung oder Terrassierung sollen auf ein notwendiges Maß beschränkt bleiben.
6. Stützmauern sollen weitgehend vermieden bzw. auf das notwendige Maß beschränkt werden.
7. Dacheindeckungen sollen nur in rotem oder dunkel getöntem Material erfolgen. Glänzende Eindeckungen sind nicht erwünscht.
8. Bei Verputz, Verblendung, Verkleidung oder Anstrich der Außenwände sollen grelle oder leuchtende Farben und glasiertes Material nicht verwendet werden.
9. Unterkellerungen sollten, soweit erforderlich, zum Schutz gegen Vernässung in Form wasserdichter Wannen oder ähnlichen Einrichtungen hergestellt werden.

§ 6

Der im § 1 dieser Satzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegte Bereich und der zur Ergänzung in den Ortsteil einbezogene Bereich (siehe § 2) sind aus der beigefügten Planurkunde ersichtlich. Die Planurkunde ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 7

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



Lohnweiler, den 26. Mai 2000
Für die Ortsgemeinde Lohnweiler:



Müller, Ortsbürgermeisterin

Liste 1**Gehölze zur Bepflanzung privater Grünflächen****Bäume**

Hainbuche
 Aspe, Zitterpappel
 Esche
 Vogelkirsche
 Bergahorn
 Sandbirke
 Hochstämmige Obstbäume

 Walnuß

Carpinus betulus
 Populus tremula
 Fraxinus excelsior
 Prunus avium
 Acer pseudoplatanus
 Betula pendula
 Prunus- und Malus-Sorten
 (private Grünfläche)
 Juglans regia

Sträucher

Feldahorn
 Hartriegel
 Hasel
 Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Heckenkirsche
 Schlehe
 Hundsrose
 Salweide
 Eberesche
 Wasserschneeball

Acer campestre
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Euonymus europaeus
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rosa canina
 Salix caprea
 Sorbus aucuparia
 Viburnum opulus

Bodendecker

Glanzrose
 Fingerstrauch

Rosa nitida
 Potentilla fruticosa

Obstsorten

Prunus- und Malus-Sorten

Beerensträucher

Rubus- und Ribes-Arten



Liste 2**Geeignete Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung**

Süd- und Ostseite = sommergrüner Bewuchs

Art		Wuchshöhe (m)	Rank-/Klimmhilfe
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba	7 - 10	ja
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	10 - 15	nein

Nord- und Westseite = immergrüner Bewuchs

Art		Wuchshöhe (m)	Rank-/Klimmhilfe
Spindelstrauch	Euonymus fortunei „Radicans“	2 - 3	nein
Gemeiner Efeu	Hedera helix	30	nein
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi	3 - 4	ja (bedingt für größere Flächen geeignet)

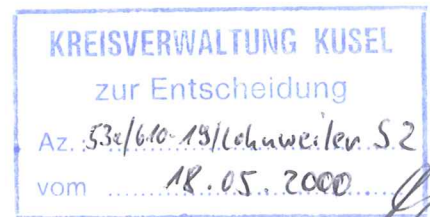


Liste 3**Geeignete Pflanzenarten zur Dachbegrünung**

Eine kleine Auswahl der zur Dachbegrünung geeigneten Pflanzenarten sind nachfolgend aufgeführt:

Dost
Mauerpfeffer
Sand-Thymian
Königskerze

Oreganum vulgare
Sedum-Arten
Thymus serpyllum
Verbascum-Arten



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

Die Ortslage von Lohnweiler reicht entlang der Hauptstraße weit in den Außenbereich hinein. Zum Ortsrand hin lockert die Bebauung auf, so dass teilweise nicht eindeutig abgrenzbar ist, ob die Grundstücke noch dem (unbeplanten) Innenbereich (§ 34 BauGB) oder dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen sind. Im Interesse der Rechtssicherheit erscheint es deshalb angezeigt, durch Erlass einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles deklaratorisch festzulegen.

Im Bereich des Römerweges zeigt der Ortsrand am Übergang zum benachbarten Neubaugebiet „Flur“ eine Einbuchtung, die durch Einbeziehung des Grundstückes Parzelle Nr. 1458 in den Ortsbereich abgerundet werden kann. Am Ende der Hauptstraße (zur freien Feldlage hin) ist nur noch einseitige Bebauung talseits der Straße vorhanden. Hier war vorgesehen, auch die gegenüber liegenden Flächen (Grundstücke Parz. Nrn. 1377, 1376 und 1375) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um einen homogenen abgerundeten Übergang vom Ortsbereich in den Außenbereich zu erhalten, zumal der betreffende Bereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche dargestellt ist (siehe hierzu Satzungsentwurf in der Planfassung vom November 1998). Aufgrund entgegenstehender landespflegerischer Belange (siehe hierzu Stellungnahme der Kreisverwaltung Kusel, Untere Landespflegebehörde, vom 12. Februar 1999) und angesichts dessen, dass die Grundstücke Flurstück Nrn. 1377, 1376 und 1375 aufgrund der topografischen Gegebenheiten nur mit erhöhtem Aufwand bebaut werden könnten, wurde durch Beschluss des Ortsgemeinderates Lohnweiler vom 17. September 1999 der im Bereich der Hauptstraße ursprünglich vorgesehene Ergänzungsbereich wieder aus der Satzung ausgegliedert.

Die Erschließung des zur Ergänzung in den Ortsteil einbezogenen Grundstückes erfolgt über den Römerweg. Die Verkehrsfläche ist bereits asphaltiert, so dass für die wegemäßige Anbindung keine zusätzlichen Versiegelungen notwendig sind. Zur Minimierung der mit einer Bebauung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft und in den Wasserhaushalt werden in der Satzung

- eine standortgerechte Eingrünung des neu einbezogenen Grundstückes angestrebt (siehe Festsetzungen in § 4 Nr. 2.5.3 und Empfehlung in § 5 Nr. 2 bis 4 der Satzung);
- ein Verzicht auf vermeidbare Versiegelungen vorgeschrieben (§ 4 Nr. 2.5.2 der Satzung);
- das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt (§ 4 Nr. 2.2 der Satzung) und
- die Sammlung und Nutzung des anfallenden Dachabflusses und/oder dessen Versickerung empfohlen (§ 5 Nr. 1 der Satzung)

Da es sich bei dem zur Ergänzung in die Ortslage einbezogenen Grundstück um eine sehr kleine Fläche handelt, welche eine Fortsetzung 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.

Das Grundstück Parz. Nr. 1458 ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen; insofern bedarf die Satzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i. V. mit der Landesverordnung über Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch vom 6. Januar 1998 der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Kusel. Im Rahmen der derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird auch das Grundstück Parz. Nr. 1458 als Siedlungsfläche dargestellt.

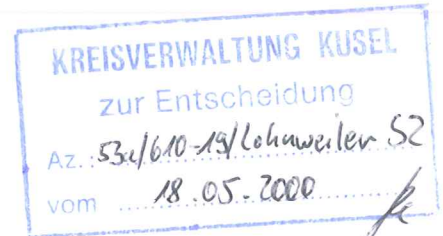
Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgen die Beteiligung der Bürger durch öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch das Verfahren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

Lohnweiler, den 26. Mai 2000

Für die Ortsgemeinde Lohnweiler:



Müller, Ortsbürgermeisterin



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 **10. Dezember 1998 bis einschließlich 11. Januar 1999** öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am **2. Dezember 1998** 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 **2. Dezember 1998** unter Übersendung eines Satzungsentwurfes von dem beabsichtigten Erlass der Satzung unterrichtet und um eine Stellungnahme bis spätestens **11. Januar 1999** 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. **Neun** der Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen Änderungen oder Ergänzungen gefordert bzw. Anregungen zum Satzungsentwurf vorgebracht.
3. Der Ortsgemeinderat von Lohnweiler nahm in seiner Sitzung am **17. September 1999** 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 **25. Januar 2000** 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 **17. Februar 2000 bis einschließlich 20. März 2000** erneut öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am **9. Februar 2000** ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **9. Februar 2000** von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Während der erneuten öffentlichen Auslegung ging **eine** Anregung zu dem Satzungsentwurf ein; eine Änderung oder Ergänzung des Satzungsentwurfes erfolgte jedoch nicht. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde dem Beteiligten mit Schreiben vom **19. April 2000** mitgeteilt.
5. Der Ortsgemeinderat von Lohnweiler hat am **24. März 2000** aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 3 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO i. V. m. § 24 GemO die vorliegende Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsentwurf wurde gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 3 der Landesverordnung über Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch der Kreisverwaltung Kusel zur Genehmigung vorgelegt. Die Kreisverwaltung Kusel hat mit Bescheid vom **18. Mai 2000, Az.: 53a/610-19/Lohnweiler S2**, die Genehmigung erteilt (siehe Vermerk der

Kreisverwaltung).

- Die Erteilung der Genehmigung wurde am **7. Juni 2000** 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).

Lohnweiler, den 7. Juni 2000

Für die Ortsgemeinde Lohnweiler:



Müller, Ortsbürgermeisterin