

ORTSGEMEINDE KATZWEILER

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Hauptstraße“



Ergänzungssatzung

Stand: 05.01.2022

Begründung

Satzungsexemplar gemäß § 10 Abs 1 BauGB

Erstellt durch SSK, Kaiserslautern

Dipl. Ing. H.W. Schlunz

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Änderungsbeschluss	5
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.	Planungsgrundsätze	6
4.	Erschließung	7
5.	Naturräumliche Situation - Landespflege	8
6.	Festsetzungen	10
6.1	Zeichnerische Festsetzungen	10
6.2	Textliche Festsetzungen	10
6.3	Begründung der Festsetzungen	10
6.3.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
6.3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
7.	Beteiligung der Bürger und der Behörden	14
7.1	Bürgerbeteiligung	14
7.2	Behördenbeteiligung	14
8.	Abwägung	15
9.	Auswirkungen des Bebauungsplans	15
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	15
9.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	15
10.	Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	16
11.	Realisierung	16
12.	Kosten und Finanzierung	16
Anhang		
-	Fachbeitrag Natur- und Artenschutz vom 17.06.2021	
-	Fachbeitrag Artenschutz (Potentialabschätzung 17.06. 2021)	
-	Tischvorlage zur Abwägung in der Sitzung des Ortsgemeinderates Katzweiler am 15.12.2021	

1. ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde Katzweiler beabsichtigt aufgrund einer Bauanfrage zur Errichtung eines Scheunengebäudes in zweiter Reihe südlich der bestehenden Scheune an der Hauptstraße, am westlichen Ortsrand, die Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Hauptstraße“ im Bereich der FIST-Nrn.: 242/1 246,247 und 248, Gemarkung Katzweiler (vgl. Geltungsbereich) in der Ortsgemeinde Katzweiler. Da Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Osten zur Ortslage hin als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses vorgesehen. Die betroffenen Flächen haben eine Größe von ca. 0,8 ha.

Der Grundstückseigentümer hat bei der Ortsgemeinde Katzweiler über die Verwaltung der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg den Antrag auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens einer Ergänzungssatzung „Hauptstraße“ gestellt.

Durch Schaffung des Baurechtes soll über die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hauptstraße“ einerseits die bauliche Nutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bauplanungsrechtlich gesichert werden, andererseits soll mit der Ergänzungssatzung ein geordneter Siedlungsabschluss am südwestlichen Ortsrand der Ortslage von Katzweiler sichergestellt werden.

Zur Sicherung einer zeitnahen Realisierung des geplanten Vorhabens, wie in der Bauvoranfrage vom 28.07.2020 sowie dem Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens vom 10.01.2021 dargestellt, ist für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hauptstraße“ die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 im vereinfachten Verfahren grundsätzlich gegeben. Die Flurstücke FIST-Nrn.: 246, 247 und 248, sollen in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen werden, um die Möglichkeit der Ausweisung eines Bauplatzes und die Errichtung eines Scheunengebäudes zu ermöglichen.

Der Ortsgemeinde Katzweiler werden für die Bauleitplanung und Erschließung des Plangebietes keine Kosten entstehen, da sich die Antragsteller bereits mit dem Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zur Kostenübernahme der mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung ergebenden Kosten der Bauleitplanung und der Kosten der Realisierung geplanter Vorhaben verpflichtet hat.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird erforderlich, um insbesondere auf eine konkrete Bauanfrage für die Flurstücke, FIST-Nrn.: 242/1, 246, 247 und 248, Gemarkung Katzweiler, zu reagieren.

Die Ergänzungssatzung „Hauptstraße“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches, erforderliche Maßnahmen.

Eine zeitnahe Bebauung und somit auch die Abrundung an dieser Stelle liegt auch im Interesse der Ortsgemeinde Katzweiler.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Hauptstraße“ der Ortsgemeinde Katzweiler ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert und nachfolgend dargestellt:

Die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn.: 242/1, 246, 247 und 248, Gemarkung Katzweiler, südwestlich angrenzend an die bestehende Bebauung der Hauptstraße werden, wie im beiliegenden Plan der Ergänzungssatzung (zeichnerische Festsetzungen) mit einer gestrichelten Linie (Grenze des Geltungsbereiches) dargestellt, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Zusammenhang der bebauten Ortslage einbezogen.



Abb.: 1 Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8.182 m² Fläche in der Gemarkung der Ortsgemeinde Katzweiler.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde am 23.06.2021 vom Rat der Ortsgemeinde Katzweiler beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Die Übernahme der Flächen des Geltungsbereiches in den Innenbereich der Ortsgemeinde Katzweiler steht den Grundsätzen der übergeordneten Planung nicht entgegen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im östlichen Bereich als Wohnbaufläche und im westlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft und Grünland dargestellt.

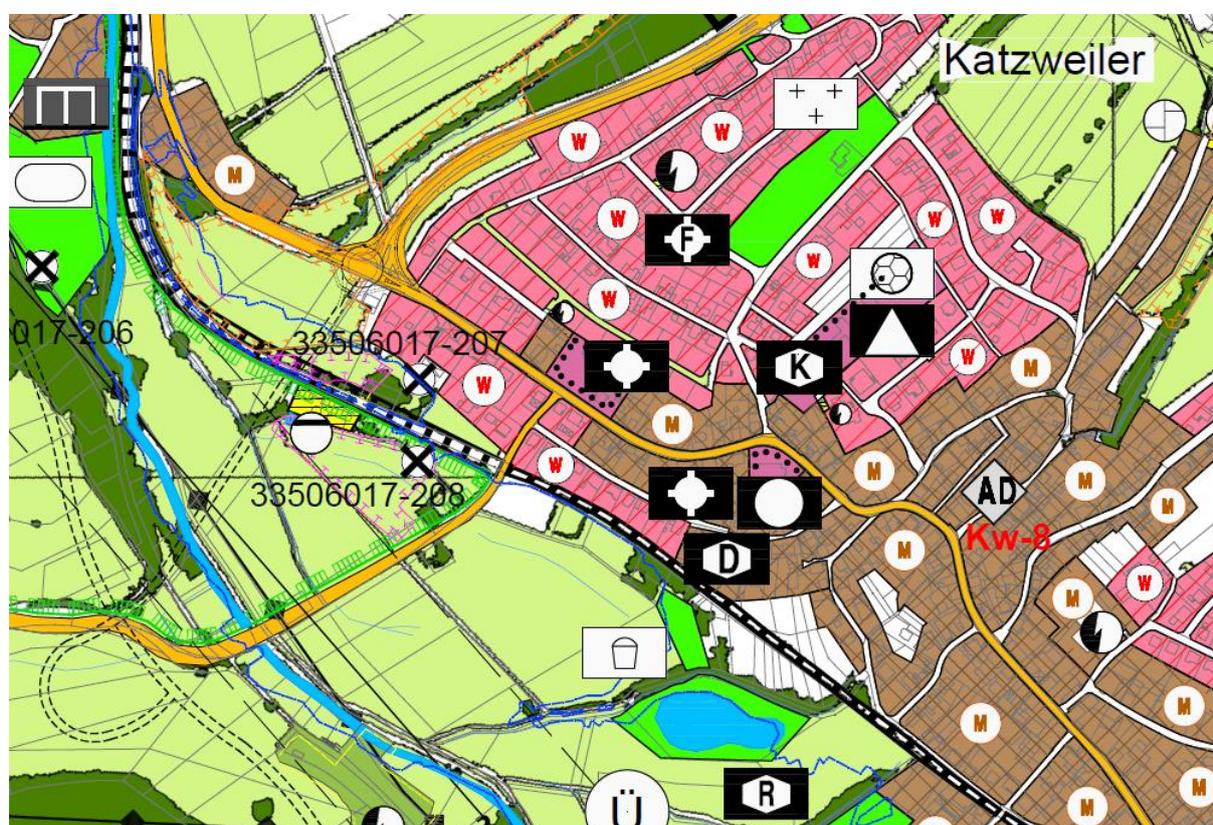


Abb. 2: Auszug aus FNP; Fortschreibung 2013 – Teilplan Katzweiler

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Gesamtfortschreibung bezüglich der Darstellungen der Mischbauflächen anzupassen; dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs 2 BauGB wird somit entsprochen.

3. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Allgemeines / Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Katzweiler plant am südwestlichen Ortsrand zur Ortsabrundung die Ausweisung von Mischbauflächen und Wohnbauflächen.

In Ergänzung des bestehenden Scheunengebäudes mit gewerblicher Nutzung (Baumaschinenverleih) südlich der neu gebauten Kreisverkehrsanlage B270/Mehlbach soll – in „zweiter Reihe“ - eine Erweiterungsmöglichkeit für ein weiteres Scheunengebäude gesichert werden. Der Grundstückseigentümer möchte eine neues Gewerbe gründen, das Kutsch- und Planwagenfahrten anbietet. Die Errichtung des Scheunengebäudes dient zur Unterbringung von 4 Pferden, Futtermittel, Zubehör sowie den Kutsch- und Planwagen.

Zusätzlich soll auf dem östlich angrenzenden, mit einem Wohngebäude bestandenen Grundstück in „zweiter Reihe“ ein zusätzliches Wohngebäude errichtet werden.

Die nach Westen und Süden an das gewerbliche Grundstück angrenzenden, unbebauten, grünlandbestandenen Außenbereichsparzellen – werden vornehmlich zur Bestandssicherung und für die zentrale Niederschlagswasserversickerung in das Plangebiet einbezogen.

Für die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches sind sowohl für das Wohngebäude als auch für die Scheune keine Ergänzungen, Anbauten oder ähnliches vorgesehen; daher bedarf es keiner Festlegung von Baugrenzen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Bestandsbebauung.

Planungsgrundsätze

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird entsprechend dem § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Die Bebauung in der sogenannten zweiten Reihe zielt auf die städtebauliche Vorprägung des östlich angrenzenden Siedlungskörpers ab. Wichtig ist in dem Zusammenhang, das mit den geplanten Vorhaben keine Entwicklung in den Außenbereich begründet wird, vielmehr wird ein Arrondierungseffekt erreicht und in diesem westlichen Teil der Ortslage von Katzweiler ein endgültiger Siedlungsabschluss planungsrechtlich abgesichert.

Ziel ist es zudem eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Die Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

4. Erschließung

Das Grundstück ist über die bestehende Hauptstraße erschlossen, darüber hinaus können die westlichen Wohnbauflächen auch über die eingetragenen Wegerechte auf den westlich angrenzenden MI-Flächen verkehrlich erschlossen werden

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind über die Straße Hauptstraße und den bestehenden, im südöstlich des Geltungsbereiches verlaufenden Bestandskanal gegeben. Im Bereich der geplanten Bauflächen sind die nachrichtlich übernommenen Trassen der mit Geh-Wege- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

Das Abwasser wird der Kläranlage Kaiserslautern zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die SWK Versorgungs AG Wasserversorgung.

Es erfolgt keine weitere öffentliche Erschließung; es sind für die Einzelvorhaben die erforderlichen Hausanschlüsse in enger Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern herzustellen. Erforderliche Maßnahmen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Herstellung der Hausanschlüsse fachgerecht wiederherzustellen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das von den zukünftig versiegelten Flächen abfließende Oberflächenwasser soll möglichst auf den Baugrundstücken zurückgehalten und zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Die Notüberläufe aus den Rückhalteanlagen auf den Grundstücken sind einer breitflächigen Versickerung im Südwesten des Plangebietes zuzuführen, so dass der Gesamtwasserhaushalt – auch entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Landeswassergesetzes - möglichst wenig belastet wird.

Zwischenzeitlich wurde auch mit den VG-Werken und den Antragstellern geklärt, dass anfallendes Oberflächenwasser vor Ort bewirtschaftet und Überläufe aus den Rückhalteanlagen auf dem Grundstück breitflächig versickert werden sollen.

Aus Zisternen werden keine Überläufe an die Mischkanalisation angeschlossen. Notüberläufe aus Rückhaltungen der Baugrundstücke werden demnach nicht an den Mischkanal angeschlossen, der Überlauf aus den Rückhalteanlagen wird breitflächig über die belebte Bodenzone auf den südlichen Grünflächen des Grundstückes versickert.

Zur Sicherung der Rückhaltung von Niederschlagswässern und Sicherstellung der Brauchwassernutzung wird daher festgesetzt, dass das auf Baugrundstücken der geplanten Bebauung anfallende Oberflächenwasser mit einem Volumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche durch Rückhaltung in Zisternen, oder offenen Rasenmulden zu erfolgen hat.

Die Überschwemmungsbereiche und Starkregenereignisse wurden im Rahmen der Entwurfsplanung in größtmöglichem Umfang berücksichtigt. Die festgesetzten Bauflächen liegen außerhalb des im FNP dargestellten Überschwemmungsbereich und liegen auch topographisch höher als die im südlichen Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen.

Mit dem Bauantrag ist auch ein Entwässerungsantrag einzureichen in dem die Entwässerungsmaßnahmen darzulegen und mit den VG-Werken Otterbach-Otterberg abzustimmen sind.

5. Naturräumliche Situation – Landespflege



Abb. 3: Luftbild / Lage Plangebiet

Der Geltungsbereich weist bereits eine gewerbliche Nutzung des für eine bauliche Weiterentwicklung vorgesehenen Geländes mit Stell- und Lagerflächen für Baugeräte und -materialien, Pferdehaltung und der Überbauung mit Wohn- und großvolumigem Scheunengebäude auf.

Die angrenzenden, grünlandbestandenen Außenbereichsflächen sollen in ihrem derzeitigen Charakter erhalten bleiben.

Landespflegerische Situation – Natur- und Artenschutz

Die Erstellung der Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB durchgeführt werden („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Entsprechen § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, dass

- a) „die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird“ (§34 Abs. 5 Nr.2 BauGB) und

- b) „keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen,“
- c) „dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 2 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

zu a)

durch die geplante Errichtung zweier Gebäude wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

zu b)

die Abhandlung evtl. Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege) erfolgt im Fachbeitrag Naturschutz (vgl. Anlage zu dieser Begründung).

zu c)

Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind auch im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB zu beachten; diese werden in den Anhängen

- **Fachbeitrag Natur- und Artenschutz vom 17.06.2021**
- **Fachbeitrag Artenschutz (Potentialabschätzung 17.06. 2021)**

dieser Begründung ausführlich dargestellt.

Zur Sicherstellung der in §1 Abs.6 Nr.7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden die im Fachbeitrag vorgeschlagenen, relevanten Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Zusammenfassende Bewertung unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen

Die vorhandenen Grundbelastungen sind auf die allgemeine Siedlungstätigkeit zurückzuführen. Darüber hinausgehende besondere Belastungen sind nicht erkennbar.

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes kann dem Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung zugemessen werden.

Der Bebauungsplan dient aufgrund konkreter Bauanfragen der Sicherung eines geordneten Siedlungsabschlusses sowie der Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen am westlichen Ortseingang der Gemeinde Katzweiler.

Geplant ist lediglich die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses und eines Scheunengebäudes für Pferdenutzung auf anthropogen vorbelasteten und stark überformten Parzellen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorstudie ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG nicht herleitbar.

6. Festsetzungen

Die Ergänzungssatzung beinhaltet neben den zeichnerischen Festsetzungen auch textliche Festsetzungen.

6.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem Planteil der Ergänzungssatzung zu entnehmen; demnach wurden neben den Wohnbauflächen auch eine Mischbaufläche sowie private Grünflächen und Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Letztere dienen im Wesentlichen dem Erhalt des Grünlandes und dienen der breitflächigen Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer.

Die zeichnerischen Festsetzungen der Bereiche für Ein- und Ausfahrten südlich der angrenzenden Hauptstraße sichern in dem Zusammenhang die verkehrliche Erschließung der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes.

Am westlichen Plangebietsrand sind zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes auf den nordwestlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen vorgesehen, die letztlich eine Ortsrandeingrünung sicherstellen sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung den örtlichen Maßstäben entspricht; hierdurch soll aber auch ein verträglicher Übergang der Abrundung der Ortslage zur freien Landschaft gewährleistet werden.

6.2 Textliche Festsetzungen

Die Ergänzungssatzung enthält im Textteil die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und ist als Textdokument als gesonderter Teil der Planurkunde beigelegt.

Der Textteil der Satzung enthält neben den Angaben zum Geltungsbereich auch Darlegungen zum Zweck der Satzung, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie allgemeine Hinweise und die Rechtsgrundlagen; abschließend ist eine Regelung zum Inkrafttreten aufgenommen.

6.3 Begründung der Festsetzungen

Nach Begutachtung der umgebenden Bebauung wurde festgestellt, dass sich eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 6,5 bzw. 7,0 m in die benachbarte Bebauung einfügt. Die Firsthöhe ist mit maximal 9,5 m festgesetzt; dadurch wird sichergestellt, dass keine unmaßstäblich hohe Bebauung am Ortsrand zur Realisierung gelangt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen näher dargelegt und begründet:

6.3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gem. § 4 BauNVO als Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

WA-Gebiet:

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe). Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**.

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Wohngebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

MI-Gebiet:

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauNVO genannten Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, und sonstige Gewerbebetriebe).

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude), Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 5 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet einerseits die Wohnnutzung für den südöstlichen Teilbereich zu ermöglichen und andererseits den Anforderungen der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes gerecht zu werden und insbesondere hier die Wohnnutzung auszuschließen.

Es soll vermieden werden, dass z. T. flächenintensive und u. U. auch konflikträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen. Durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des geplanten Wohngebietes wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Sicherstellung der Realisierung von Fledermausnisthilfen am geplanten Scheunengebäude eine Textfestsetzung dahingehend aufgenommen, dass beim Bau der neuen Scheune mindestens 5 künstliche Fledermausquartiere in die Außenwand oder die Dachhaut zu integrieren sind.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Wohngebietes (§ 4 BauNVO) sowie eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximalen Grundflächen, der Geschossflächen sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der maximalen Trauf- und Firsthöhe hinreichend bestimmt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächen sind Höchstwerte.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind die Flächen für:

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,

nicht auf die festgesetzte Grundfläche anzurechnen.

Die Begrenzung der Geschossfläche sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen i. V. m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage.

Im WA-Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht.

Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den dörflichen Verhältnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die Zulässigkeit von Einzelhausbebauung (N 1 / N 2) noch unterstrichen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Das Baufenster ist ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung einerseits und die konkrete Vorstellung der Vorhaben andererseits zu verwirklichen.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass überdachte Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5 m zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einhalten müssen, wird zum einen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da Stauraum zwischen Verkehrsfläche und Garage bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) geschaffen wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage bzw. Carports. Zum anderen wird durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit geschaffen eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen.

Zudem ist festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs für das Plangebiet gesichert werden kann.

Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

(Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Damit die nicht überbaubaren Flächen eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Begrünung erhalten und die sonstige Versiegelung zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses auf ein Mindestmaß beschränkt wird, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen; gleiches gilt für die festgesetzten privaten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese sollen einerseits die Eingrünung des Ortsrandes und andererseits dem Erhalt und die Entwicklung der südlichen Grünlandflächen sichern sowie die Möglichkeit einer breitflächigen Versickerung der Niederschlagswässer sicher stellen.

Ver- und Entsorgung und wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Für die privaten Bau- und Erschließungsflächen wird die Rückhaltung der Niederschlagswässer auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Rückhaltung erfolgt über Zisternen, Mulden oder Rigolen. Eine Versickerung von nicht rückhaltbaren Oberflächenwässern ist auf den zentralen Grünlandflächen über flache Mulden vorgesehen. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Kanal zur Oberflächenentwässerung ist daher nicht erforderlich.

Die Bebauung im Geltungsbereich erfolgt auf Flächen, welche von Bebauung umgeben sind. Es wird davon ausgegangen, dass ein Ausgleich der Wasserführung nach §§ 61/62 LWG nicht erforderlich wird. Sollte der Ausgleich erforderlich werden, wird dies in einem separat durchzuführenden Erlaubnisverfahren behandelt und die entsprechenden Maßnahmen durchgeführt.

6.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Gestaltung der geplanten Bebauung angestrebt, um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Daher werden bei den Bauvorhaben folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten,
- Fassadengestaltung.

Für die Dachformen wurden bewusst keine weitergehenden Regelungen in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, da die Möglichkeit einer modernen Architektur gegeben bleiben soll, die u. a. Vorteile zeitgemäßer Architektur in Verbindung mit der Belichtung des Dachgeschosses, aber auch in Bezug auf eine eventuelle Nutzung der Dachfläche mit Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, mit sich bringt.

Mit den getroffenen Regelungen zur Fassadengestaltung soll der Lage der künftigen Bebauung in Ortsrandlage Rechnung getragen werden.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden in Abstimmung des Vorhabensträgers getroffen.

7. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER BEHÖRDEN

Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB gelten bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Dementsprechend wird in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

7.1 Bürgerbeteiligung

Im Zuge der **Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage der Planunterlagen zur Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 13.08.2021 bis einschließlich 19.09.2021 in der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg, Hauptstraße 27, 67697 Otterberg, Standort Otterbach Zimmer 10, Konrad-Adenauerstraße 19, 67731 Otterbach sowie am Standort Otterberg im Bürgercenter während der Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

7.2 Behördenbeteiligung

Von den mit Schreiben vom 11.08.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hauptstraße“ der Ortsgemeinde Katzweiler beteiligt, Ihnen wurde eine Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 13.09.2021 eingeräumt.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den Behörden gingen bis zum 13.09.2021, bzw. bis heute insgesamt **12 Stellungnahmen** zur Ergänzungssatzung „Hauptstraße“ der Ortsgemeinde Katzweiler ein. Die eingegangenen Stellungnahmen können entsprechend der Eingangsliste wie folgt eingeordnet werden:

- Bedenken wurden von **einem** Träger öffentlicher Belange vorgetragen.
- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **8** Behörden, bzw. Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.
- Wie in der Übersichtsliste dokumentiert, hatten **3** Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zum Inhalt; die **nicht abwägungsrelevant sind**, da diese nur Hinweise beinhalten bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verweisen oder aber rein redaktionelle Anmerkungen abgeben. Die abgegebenen Hinweise sind bzw. werden soweit erforderlich unter HINWEISE zu den Textfestsetzungen aufgenommen.
- Anregungen bzw. Hinweise wurden von **5** Behörde vorgebracht.
- Weder Hinweise oder Anregungen, noch Bedenken hatten **3** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden beinhaltet (vgl. Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen).

8. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs.5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Bauland, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die wirtschaftliche und im Sinne der Nutzung sinnvolle Bebaubarkeit von Flächen, in Ortsrandlage sowie die Sicherung einer Folgenutzung,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- die Belange der Wasserwirtschaft, ins besondere die Umsetzung zur breitflächigen Versickerung,
- Belange des Natur- und Artenschutzes durch Aufnahme von Festsetzungen gemäß Abwägungsgrundlage der Sitzung des OG-Rates Katzweiler vom 15.12.2021!
- Soziale Belange.

Zu Einzelpositionen der zu berücksichtigen Belange sowie der Integration des Entwässerungskonzeptes, der Übernahme von Festsetzungsvorschlägen zum Natur- und Artenschutz sowie die Aufnahme von Hinweisen zu den Textfestsetzungen und die redaktionellen Aspekte der Überarbeitung der Textteile wird auf die Tischvorlage zur Abwägung in der Sitzung des Ortsgemeinderates Katzweiler am 15.12.2021 verwiesen (vgl. Tischvorlage der Abwägung).

9. AUSWIRKUNGEN DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Die landespflegerischen Festsetzungen sind einzuhalten.

9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch das Einbeziehen des Geltungsbereiches in den Innenbereich neben der Errichtung eines Scheunengebäudes auch die Möglichkeit geboten, Wohnraum zu schaffen und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

10. FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die **Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha**. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

Bezeichnung		Fläche	
BAUGEBIETSFLÄCHEN			
WA	Wohnbauflächen	N1	1.992,50 m ²
MI	Mischgebiet	N2	1.665,00 m ²
SUMME BAUFLÄCHEN			3.657,50 m²

GRÜNFLÄCHEN			
PG	private Grünflächen	hellgrün	720,00 m ²
		dunkelgrün	3.805,00 m ²
SUMME GRÜNFLÄCHEN			4.525,00 m²

11. REALISIERUNG

Die Realisierung von Vorhaben gemäß der Ergänzungssatzung „Hauptstraße“ in der Ortsgemeinde Katzweiler ist zeitnah vorgesehen.

12. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Katzweiler entstehen keine Kosten, da der Vorhabenträger sich durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB gegenüber der Ortsgemeinde Katzweiler zur Übernahme der Kosten verpflichten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hauptstraße“ stehen.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 09.07.2021
Überarbeitet 22.11.2021
06.01.2022

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz
(Stadtplaner)