



Satzung
zur Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3
Baugesetzbuch (BauGB)
der Ortsgemeinde Katzweiler
(Ergänzungssatzung „Kühbörncheshof“)
vom 09.04.2009

Der Ortsgemeinderat Katzweiler hat auf Grund § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. S.2141), in der derzeit geltenden Fassung und § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst teilweise die Flurstücke 2687, 2688, 2679, 2680 und 2766/1 im umrandeten Bereich des Planteils in der Ortsgemeinde Katzweiler, Annexe Kühbörncheshof. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Ergänzungssatzung

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gelten die in der Satzung geregelten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 1a und 4 BauGB. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich ansonsten nach § 34 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

A. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche sind die Nutzungen lt. § 5 Abs. 2 BauNVO (Dorfgebiete) zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO im Dorfgebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche ist das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie über eine max. mittlere Traufhöhe und über die max. Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten i.V.m. § 17 BauNVO die in der Ergänzungssatzung festgesetzten Obergrenzen.

Als Bezugspunkt der Traufhöhe gilt die Oberkante des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.



	Höchstmaße
Grundflächenzahl	0,3
Geschossflächenzahl	0,5
Max. mittlere Traufhöhe	F1StNr. 2680: 6,00 m; F1St.Nr. 2679: 9,45m
Max. Zahl der Vollgeschosse	II

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Ausnahme von den in Punkt 6 genannten Anlagen.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (z.B. Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch unzulässig im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze.

Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen, Carports und Verkehrsflächen muss mindestens ein Stauraum von 5,00 m verbleiben.

7. Dachformen und Dachneigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für die Hauptgebäude sind Dächer mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig.

8. Die Errichtung baulicher Anlagen im Nahbereich der Elektrofreileitung bedarf, bezüglich einzuhaltender

Sicherheitsabstände zur Elektrofreileitung, der Zustimmung und vorheriger Abstimmung durch die Fa. Pfalzwerke Netzgesellschaft mbH, Ludwigshafen.

B. Landespflegerische Festsetzungen und wasserwirtschaftliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich und als Ersatz für unvermeidbare Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Bewirtschaftung und Rückhaltung von Oberflächenwasser,
- Pflanzung von Bäumen

1. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 Abs. 2 LWG)

- a. Im Geltungsbereich der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass Das anfallende Niederschlagswasser von privaten

Dachflächen und sonstigen privaten befestigten Flächen ist vorzugsweise über flache Mulden oder Zisternen, mit einem Volumen von 30 l/m² versiegelter Grundstücksfläche, am Ort des Anfalls breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen und somit in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Die Versickerungsleistung der Regenwasserrückhalteanlagen muss bei Vollfüllung eine Entleerung innerhalb von 3 Tagen gewährleisten.

Alternativ zur Entleerung der Regenwasserrückhaltesysteme über Versickerung kann eine gedrosselte Ableitung erfolgen. Die Entleerung der Regenrückhaltesysteme muss auf einen Abfluss von 0,6 Liter pro Sekunde und 100 Quadratmeter gedrosselt werden. Ab- und Überläufe der Regenwassersysteme sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Die Ableitung von Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht gestattet.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen und im Zuge der Hochbaumaßnahmen zu realisieren.

Durch die Festsetzungen der Regenrückhaltung und Versickerung bzw. zeitverzögerten Ableitung auf den privaten Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird der Regenwasserabfluss reguliert (Oberflächenabfluss wird verzögert und verringert). Des Weiteren wird durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers die Grundwasserneubildungsrate gefördert. Die festgesetzten Maßnahmen sind Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB i.V.m. i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 Abs. 2 LWG) und stellen einen funktionalen Ausgleich für die durch die Bebauung und Flächenversiegelung bedingten Eingriffe in den Wasserhaushalt dar.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) im Geltungsbereich dieser Satzung

Die Anpflanzung von Bäumen bindet die neu entstehenden Flächen in die Landschaft ein und schafft naturnahe Lebensräume im Siedlungsbereich.

Zur Anpflanzung werden heimische, standortgerechte Arten der Gehölzliste (vgl. Punkt D Gehölzliste) verwendet.

- a. Als Ausgleich sind 3 Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- b. Es sind die bestehenden Nadelgehölze auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2679 zu reduzieren.



C. Landespflegerische Empfehlungen

1. Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wege auf privater Grundstücksfläche sind zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotter, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster, etc.) auszubilden.
2. Die 10 m³-Rückhalteinlagen (Mulden, Teichanlagen, Zisternen oder ähnliche Anlagen) pro Grundstück sollten für 5 m³ Rückhaltevolumen mit Drosselableitung und 5 m³ Nutzvolumen für Brauchwasser ausgelegt werden.

D. Gehölzliste

Apfel, Birne, Zwetschge bzw. Pflaume, wobei vor allem den meist robusten, an die klimatischen Gegebenheiten angepassten traditionellen regionalen Sorten besondere Beachtung geschenkt werden sollte.

§ 4 In - Kraft - Treten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ihr ist eine Begründung gemäß § 34 Abs. 5 letzter Halbsatz i.V.m. § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB beigelegt.

Katzweiler, den 09.04.2009

Für die Ortsgemeinde Katzweiler:



Hach, Ortsbürgermeister



B e g r ü n d u n g

1. Begründung zur Aufstellung der Ergänzungssatzung (Planungsziele)

Ziel der Satzung ist es, eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzubeziehen. Es sollen zwei weitere Bauplätze zur Deckung des bestehenden Wohnbaulandbedarfs ausgewiesen werden, die eine einreihige, ortsbildtypische Wohnbebauung als Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ermöglichen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am nordwestlichen Rand der Annexe Kühbörncheshof.

Anfragen an die Gemeinde Katzweiler zwecks Wohnbebauung im Bereich der Annexe Kühbörncheshof bestehen. Auf Grund der geringen Anzahl wird seitens der Gemeinde eine Ausweisung eines größeren Neubaugebietes nicht angestrebt. Vielmehr soll die Innenentwicklung forciert werden.

Innerhalb der Annexe sind für eine Bebauung nach § 34 BauGB noch Lücken vorhaben. Die Möglichkeit der kurzfristigen Bebauung hängt jedoch von der derzeitigen und künftigen Nutzung (z.B. als notwendige Nebenfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes) aber auch vom Bauwillen des jeweiligen Eigentümers ab. Alle potenziellen und vorhandenen Bauflächen befinden sich in Privateigentum. Die Ortsgemeinde selbst besitzt keine Baugrundstücke um kurzfristig den bestehenden Wohnbaulandbedarf in der Annexe Kühbörncheshof decken zu können und konnte auch in jüngster Vergangenheit den Bauwilligen keinen in Privatbesitz befindlichen Bauplatz vermitteln.

Mit der vorgelegten Ergänzungssatzung soll durch Schaffung von Baurecht der bestehende Bedarf an Bauland kurzfristig zur Verfügung gestellt werden.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) ausgewiesen.

Die konkurrierende Nutzung (Darstellung Flächennutzungsplan – Ergänzungssatzung) wurde mit Vertretern der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach eingehend erläutert. Seitens der Verbandsgemeindeverwaltung (Planungsträger des Flächennutzungsplanes) besteht grundsätzliches Einverständnis mit vorliegender Ergänzungssatzung; das Plangebiet soll im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz 2004 enthält keine Ziele und Grundsätze zur Ordnung und Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur die das Plangebiet betreffen.

3. Erschließung

Der Anschluss an die bestehende Erschließungsanlage ist für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Straße ist bereits gegeben. In der Straße sind alle erforderlichen Leitungen für die

Ver- und Entsorgung vorhanden, sodass Anschlussmöglichkeiten bestehen. Lediglich die Straßenbeleuchtung muss neu errichtet werden. Die Erschließung des in zweiter Reihe liegenden geplanten Bauplatzes wird durch den geplanten Neubau eines Privatweges mit neu herzustellenden Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücksflächen wird mit vorgelegter Ergänzungssatzung geregelt. Es wird auf verschiedene Versickerungsvarianten bzw. auf die optionale Zuführung per Notüberlauf in die öffentliche Entwässerungseinrichtung verwiesen (s. B. 1.a).

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll am Ort des Anfalls zurückgehalten und versickert bzw. gedrosselt in das öffentliche Kanalsystem abgeleitet werden. Aus diesem Grund ist in den textlichen Festsetzungen ein Rückhalte- und Versickerungsvolumen, in Form von flachen begrünten Mulden bzw. Zisternen mit einem Volumen von 30 Liter/m² versiegelter bzw. überbauter Grundstücksfläche, vorgeschrieben. Die Entleerung erfolgt durch Versickerung bzw. durch einen gedrosselten Ablauf. Die Ab- und Überläufe der privaten Regenwasseranlagen, die privaten Schmutzwassersysteme sowie die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen werden an die öffentliche Regenwasser- bzw. Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Das geforderte Rückhalte- und Versickerungsvolumen kann durch abflussreduzierende Maßnahmen (z.B. Brauchwassernutzungsanlagen mit mindestens einer ganzjährigen Verbraucherstelle (z.B. Toilettenspülung), Begrünung von Dächern sowie Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung entsprechend abgemindert oder ersetzt werden.

4. Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung

4.1 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist,

- 1) dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB),
- 2) dass im Satzungsgebiet der Maßstab des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB gegeben ist,
- 3) dass die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr.1 BauGB),
- 4) dass die Ergänzungssatzung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (sinngem. Anwendung des § 1 Abs. 4 BauGB),
- 5) dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BauGB) und
- 6) dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 BauGB).

4.2 Prüfkatalog

Nachfolgend wird geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung der Ergänzungssatzung gegeben sind und inwiefern den inhaltlichen Anforderungen gem. § 34 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden kann.

4.2.1 Die einzubeziehenden Außenbereichsflächen müssen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Der bauliche Zusammenhang ist gegeben.

Die einzubeziehende Außenbereichsflächen grenzen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an. Aus der vorhandenen Bebauung bzw. der städtebaulichen Situation heraus ergeben sich die Prägung des Plangebietes nach Art und Maß.

4.2.2 Im Satzungsgebiet muss der Maßstab des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB gegeben sein.

Die Eigenart der näheren Umgebung wird vor allem durch die vorhandene Bebauung der angrenzenden Ortsstraße geprägt.

Die Umgebungsbebauung ist durch Wohnnutzung (fast ausschließlich Einzelhausbebauung) bzw. Bauernhöfe geprägt.

Auf Grund der Ortsrandlage dieses Gebietes sowie der vorhandenen Bebauungsdichte der Umgebungsbebauung wurde die GRZ-Obergrenze mit 0,3 festgelegt. Die entspricht der Eigenart der näheren Umgebung im Mittel.

Zur Wahrung des Ortsbildes wird im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung die maximal zulässige mittlere Traufhöhe mit 6,50 m sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse mit II festgelegt.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO Rheinland-Pfalz werden ergänzend örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung zur Sicherung der Planungsziele aufgenommen.

Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper in der Ortslage. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig, engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn nicht übermäßig ein und erlauben einen ausreichenden Spielraum individueller Baufreiheit.

Somit wird sichergestellt, dass eine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechend homogene Struktur entstehen kann.

4.2.3 Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 34 Abs. 5 S 1. Nr. 1 BauGB)

Obwohl im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, ist dennoch die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grund des somit auf FNP-Ebene nicht getätigten gezielten Ausschlusses anderer Nutzungsmöglichkeiten gegeben.¹

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung spricht dies für die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in einer Innenbereichssatzung (Ergänzungssatzung).

4.2.4 Die Ergänzungssatzung muss mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein (§ 1 Abs. 4 BauGB)

¹ vgl. § 34 RN 71 Baugesetzbuch Kommentar, 10 Auflage, Battis/Krautzberger/Löhr, 2007



Auch Ziele der Raumordnung gehören zu dem was die geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert, d.h. für die Ergänzungssatzung ist § 1 Abs. 4 BauGB, die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen, sinngemäß anzuwenden. Der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung betrifft keine im Regionalen Raumordnungsprogramm Westpfalz 2004 enthaltenen Ziele und Grundsätze zur Ordnung und Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur.

- 4.2.5 Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht darf nicht begründet werden (§ 35 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche sind die Nutzungen lt. § 5 Abs. 2 BauNVO (Dorfgebiet) zulässig, für die keine UP-Pflicht besteht.

- 4.2.6 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter dürfen nicht bestehen (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 BauGB). Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen allerdings nicht.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1a BauGB ist der Ausgleich für die durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen

Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen wird durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Ortsgemeinde Katzweiler und den Eigentümern der Grundstücke, auf denen der Eingriff in die Natur und Landschaft erfolgt, geregelt.

Im Text der Ergänzungssatzung „Kühbörncheshof“ sind alle weiteren landespflegerischen Festsetzungen getroffen.

6. Abschließende Beurteilung

Da die Voraussetzungen für die Anwendung der Ergänzungssatzung vorliegen und den inhaltlichen Anforderungen gem. § 34 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden kann, wird für den Bereich „Kühbörncheshof“ eine Ergänzungssatzung aufgestellt, womit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Plangebiet geschaffen werden sollen.

Eine Erweiterung des Siedlungsbereiches erscheint sowohl städtebaulich, als auch wirtschaftlich sinnvoll und soll in der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Otterbach dargestellt werden.

Mit der Ergänzungssatzung „Kühbörncheshof“ wird für zwei Grundstücke, die vor Erlass der Ergänzungssatzung dem Außenbereich zuzuordnen wären, das Planungsrecht geregelt und Baurecht geschaffen. Die unbebauten Grundstücke in der Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden nunmehr dem Innenbereich zugeschlagen und können nach § 34 BauGB im Zusammenhang mit den Festsetzungen der Ergänzungssatzung bebaut werden.