

## Satzung

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Ergänzungssatzung) der Stadt Otterberg, Reichenbacherhof

vom 08. Mai 2014

Der Stadtrat Otterberg hat aufgrund von § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139) in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)k, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:



### Ergänzungssatzung „Reichenbacherhof“

#### § 1

##### **Begründung:**

Die Teilfläche des Fl.St.Nr. 4125/2 in der Stadt Otterberg, Reichenbacherhof, wird mittels Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen, um hier eine Bebaubarkeit zu ermöglichen und den Ortsteil abzurunden.

Der südliche Teil des Grundstückes und auch die gegenüberliegenden Grundstücke sind bereits durch Wohnbebauung geprägt. Im Gesamtkontext stellt also die zur Bebauung vorgesehene Teilfläche in Verbindung mit der Bestandsbebauung auf dem Reichenbacherhof eine sinnvolle Ortsabrundung dar, zumal das Grundstück bereits erschlossen ist und bis auf die Hausanschlüsse kein zusätzlicher Aufwand betrieben werden muss.

##### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterberg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Somit ist gegeben, dass die Festsetzung des „Allgemeinen Wohngebietes“ aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt wurde.

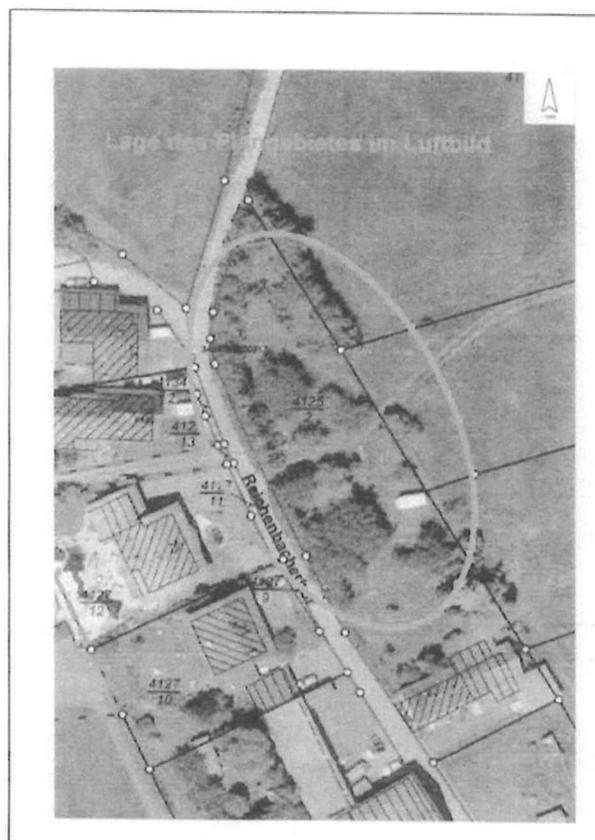
## § 2

### Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Reichenbacherhofes, der sich westlich der Stadt Otterberg befindet.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Teilfläche des Flurstückes 4125/2 von ca. 1700 qm, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 mit einbezogen wird.

Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.



## § 3

Folgende **Festsetzungen** gelten für die Ergänzungssatzung:

1. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB):**
  - 1.1 Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

- 1.2 Vorgegeben wird eine offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.3 Die Grundflächenzahl wird auf 0.3 und die Geschößflächenzahl auf 0.6 festgesetzt.
- 1.4 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. (§ 9. Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.5 Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.
- 1.6 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen und genehmigungsfreie Bauvorhaben sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO):**
- 2.1 Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 0° und 48°.
- 3. Oberflächenentwässerung Versickerungsgebot**
- Das Niederschlagswasser ist, soweit es nicht verwertet wird, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone großflächig zur Versickerung zu bringen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
- Im Satzungsgebiet befindet sich ein „Flutgraben“ der bei Starkregenereignissen die Funktion der Oberflächenentwässerung hat. Dieser „Flutgraben“ ist in seiner Funktion zu erhalten und darf nicht überbaut werden.

#### § 4

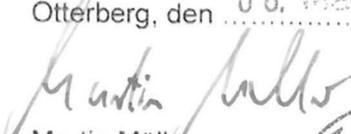
##### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Ergänzungsbereich ist pro 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ein einheimischer Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume mit einem STU ab 30 cm anzurechnen.

#### § 5

Die Ergänzungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Otterberg, den 08. Mai 2014

  
Martin Müller  
Stadtbürgermeister



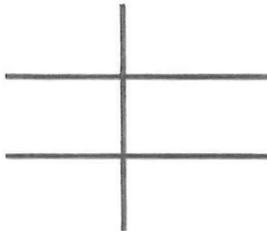
## Lageplan

## zur Ergänzungssatzung "Reichenbacherhof"



WA	II		△
GRZ 0.3	GFZ 0.6		N
o E	15° - 48°		Maßstab: 1 : 1 000

## ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

WA

Allgemeines Wohngebiet

II

Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschoße

GRZ 0.3

Grundflächenzahl

GFZ 0.6

Geschoßflächenzahl

o

Offene Bauweise

E

Nur Einzelhäuser zulässig



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Ergänzungssatzung



Baugrenze