

# ORTSGEMEINDE OLSBRÜCKEN

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
„Dietenbachstraße; 1. Änderung“



Ergänzungssatzung

Stand: 30.04.2025

Begründung

*Beteiligungsexemplar gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB*

Erstellt durch SSK, Kaiserslautern

Dipl. Ing. H.W. Schlunz

**SSK**  
STADTPLANUNG  
SCHLUNZ  
KAISERSLAUTERN

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Aufstellungs- / Änderungsbeschluss	6
<b>2. Einfügung in die Gesamtplanung</b>	<b>6</b>
<b>3. Planungsgrundsätze</b>	<b>6</b>
<b>4. Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>5. Naturräumliche Situation - Landespflege</b>	<b>7</b>
<b>6. Festsetzungen</b>	<b>10</b>
6.1 Zeichnerische Festsetzungen	10
6.2 Textliche Festsetzungen	11
6.3 Begründung der Festsetzungen	11
6.3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
6.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
<b>7. Beteiligung der Bürger und der Behörden</b>	<b>15</b>
7.1 Bürgerbeteiligung	15
7.2 Behördenbeteiligung	15
<b>8. Abwägung</b>	<b>15</b>
<b>9. Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>16</b>
9.1 Auswirkungen auf die Umwelt	16
9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	16
<b>10. Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben</b>	<b>16</b>
<b>11. Realisierung</b>	<b>17</b>
<b>12. Kosten und Finanzierung</b>	<b>17</b>

## 1. ALLGEMEINES

Die Grundstückseigentümer, Herr Christian Theißinger, Wörrsbacherstraße 23, 67737 Olsbrücken, hat bei der Ortsgemeinde Olsbrücken über die Verwaltung der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg den Antrag auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens einer Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße“ gestellt.

Um entlang der Dietenbachstraße einen geordneten Siedlungsabschluss zu erreichen, wurde für eine Teilfläche östlich der Dietenbachstraße im Jahr 2028 eine Ergänzungssatzung aufgestellt um weitere Außenbereichsgrundstück in den Innenbereich einzubeziehen. Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße“ wird erforderlich, um eine Erweiterung der zwischenzeitlich realisierten Wohnbebauung durch einen Anbau innerhalb des Geltungsbereiches zur ermöglichen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 2.430 m<sup>2</sup> Größe und wird für die 1. Änderung der Ergänzungssatzung beibehalten.

Im Zuge der erforderlichen Anpassung der Baugrenzen wird auch die aktuelle Katastergrundlage herangezogen, da der Grundstückseigentümer zwischenzeitlich eine Neuaufteilung der Flächen des Geltungsbereiches beim zuständigen Katasteramt veranlasst hat. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Inhalte, nicht berührt werden, kann die 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße“ in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.

Zur Sicherung der Realisierung des geplanten Vorhabens für die Errichtung eines Wohnhausanbaus, entsprechend dem Bauantrag vom 19.08.2024, ist für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße; 1. Änderung“ die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 im vereinfachten Verfahren grundsätzlich gegeben.

Das Flurstück 1911/3 wurde dabei zusätzlich in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen, um die Möglichkeit der Ausweisung eines zweiten Bauplatzes einerseits zu ermöglichen und andererseits im nördlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 370 m<sup>2</sup> Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereitstellen zu können. Das Flurstück mit der aktuellen FIST-Nr. 1911/6 wurde zugunsten des Bauplatzes (FIST-Nr. 1913/3 – neu) des bestehenden Wohngebäudes verkleinert, um den Anbau an das Wohnhaus zu ermöglichen. Der Anteil der bisher bereits festgesetzte private Grünfläche (PG) im nördlichen Teil des Flurstückes bleibt unverändert erhalten.

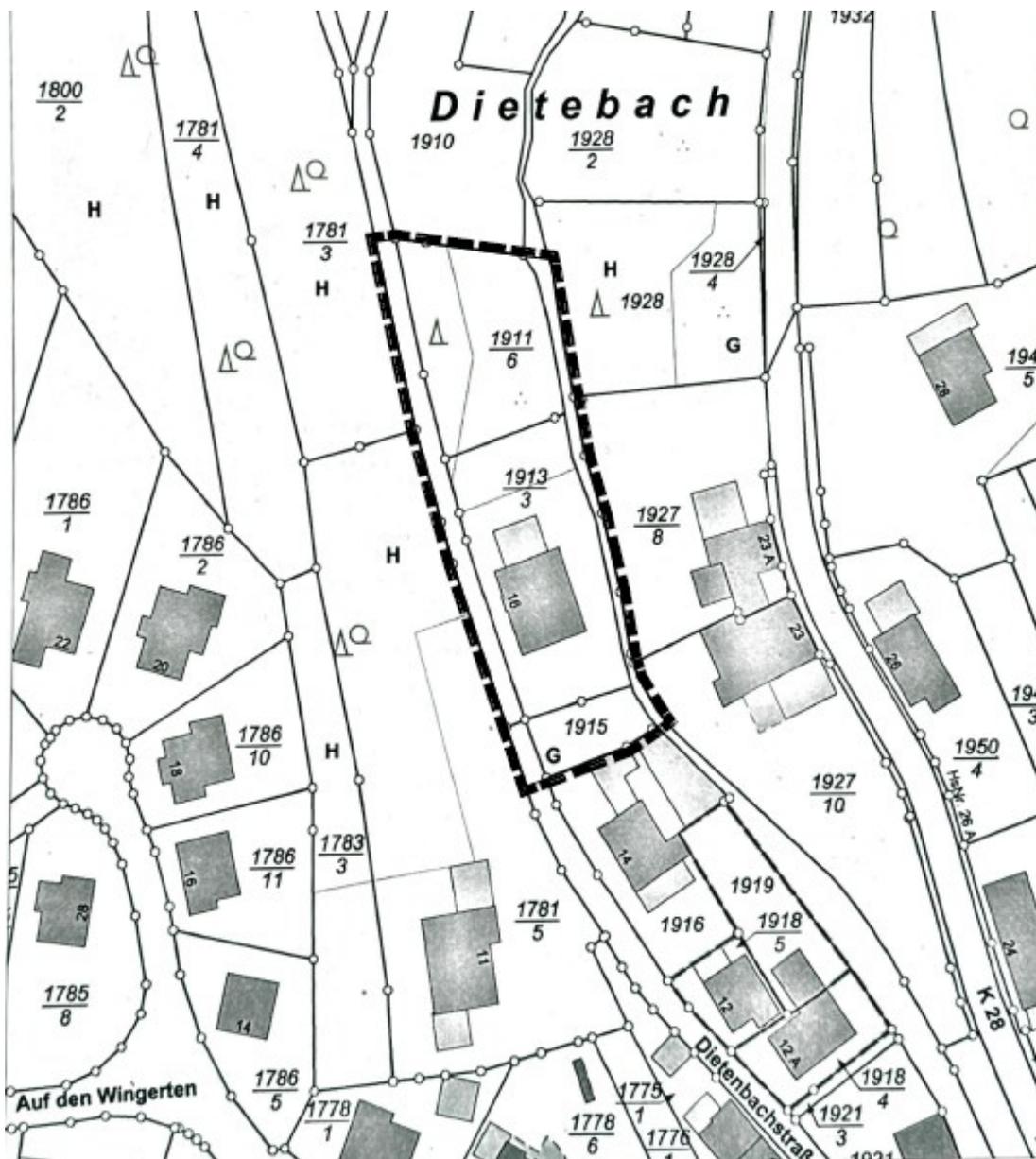
Der Ortsgemeinde Olsbrücken werden für die Die Änderung der Ergänzungssatzung keine Kosten entstehen, da sich der Grundstückseigentümer zur Kostenübernahme der mit der Änderung der Ergänzungssatzung ergebenden Kosten der Bauleitplanung und der Kosten der Realisierung geplanter Vorhaben verpflichtet hat.

Die Änderung der Ergänzungssatzung wird erforderlich, um insbesondere auf eine konkrete Bauanfrage für das Flurstück 1911/3 zu reagieren.

Die Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches, erforderliche Maßnahmen. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung werden für die 1. Änderung vollumfänglich übernommen; die Änderungen betreffen einzig die Anpassung der Baugrenzen an die aktuelle Katastergrundlage und das geplante Vorhaben.

## 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße; 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Olsbrücken ist im Aufstellungs-/Änderungsbeschluss näher konkretisiert und nachfolgend dargestellt:



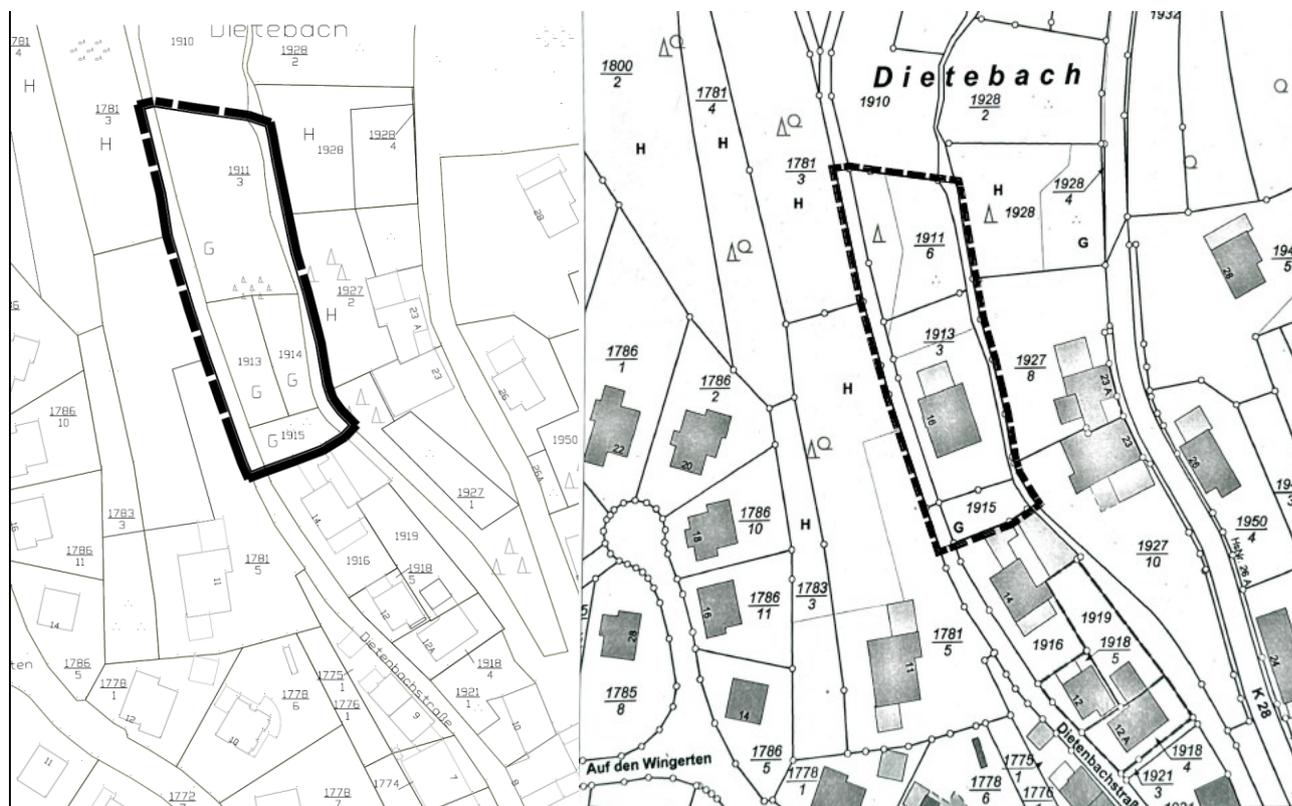
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich.

Der Geltungsbereich umfasst inklusive der ca. 310 m<sup>2</sup> Fläche der Dietenbachstraße eine Teilfläche von ca. 2.430 m<sup>2</sup> in der Gemarkung der Ortsgemeinde Olsbrücken.

Nachfolgend werden die Veränderungen des Katasters innerhalb des Geltungsbereiches mit den entsprechenden Flächenangaben dokumentiert und dargestellt:

**Geltungsbereiche:**

**Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße“**



**Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße; 1. Änderung“**

**Flächenangaben**

<u>Ehemalige E-Satzung</u>	
MI gesamt	qm 1.360
davon überbaubar (Baufenster)	421
Verkehrsfläche	310
geplante Grundstücksgrößen: ohne pG	
Grundstück Nord	699
Grundstück Süd	661
pG Nord (A+E)	372
pG Süd	186
Wasser	203
Summe	2.431

<u>Neue E-Satzung</u>	
MI gesamt	qm <sup>2</sup> 1.356
davon überbaubar (Baufenster)	570
Verkehrsfläche	310
geplante Grundstücksgrößen: ohne pG	
Grundstück Nord	380
Grundstück Süd	976
pG Nord (A+E)	372
pG Süd	190
Wasser	203
Summe	2.431

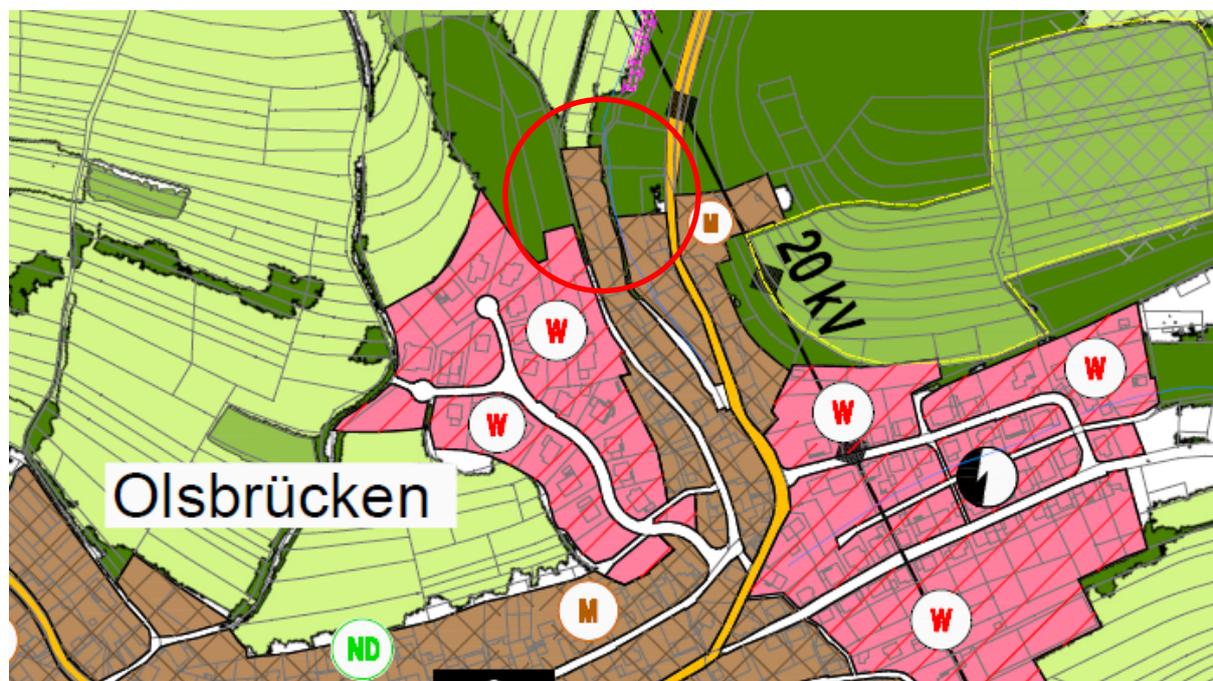
## 1.2 Änderungsbeschluss

Der Beschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung bzw. Änderung der Ergänzungssatzung wurde am 21.05.2025 vom Rat der Ortsgemeinde Olsbrücken beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom xx.yy.2025, ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Mischbaufläche dargestellt.



Der Flächennutzungsplan muss daher nicht angepasst oder geändert werden; dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs 2 BauGB wird somit entsprochen.

## 3. PLANUNGSRUNDSÄTZE

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

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 an die bestehende und entsprechend ausgebaute Dietenbachstraße angeschlossen; Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind somit gegeben; das Abwasser wird der Kläranlage Kaiserslautern zugeführt, die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die SWK Versorgungs AG Wasserversorgung. Es erfolgt keine 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.

Durch die 1.Änderung ergeben sich für die Erschließung keine weiteren Anforderungen, das für den nördlichen, zweiten Bauplatz in der Ergänzungssatzung Dietenbachstraße vorgesehene Leitungsrecht, wird lediglich aufgrund der Grenzverschiebung nach Norden um ca. 10,0 m verlängert.

#### 5. Naturräumliche Situation - Landespflege

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt:

Das Plangebiet liegt in einem ca. 25 m bis 30 m breiten Taleinschnitt, der beidseitig von steil ansteigenden, vorwiegend mit Laubwald bestandenen Hanglagen (Traubeneiche [Quercus petraea], Rotbuche[Fagus silvatica] und Haselnuss [Corylus avellana]), gesäumt wird. Oberhalb des Plangebietes grenzt eine flächige Bennesselfur [Urtica dioica] an, davor weitet sich der Taleinschnitt in eine offene, grünlandbestandene Talsenke.

Der an der östlichen Plangebietsgrenze am Hangfuß verlaufende Dietenbach ist durch Tiefenerosion etwa 1,00m bis 1,50m tief eingegraben. Die unverbaute Sohlenbreite beträgt ca. 0,50m, zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Oktober 2017 hatte der Bach nur eine geringe Wasserführung. Die steilen Uferbereiche sind mit einer Grasflur, partiell mit Brennesselfluren [Urtica dioica], bestanden.

Die Fläche selbst ist mit einer ca. 8 bis 10-jährigen Christbaumkultur aus Sämlings-Blaufichten [Picea pungens glauca] bestanden, die eine Höhe von maximal 2,00m erreichen.

Die Christbaummonokultur unterliegt einer regelmäßigen Pflege und Mahd. Oft werden auch Kunstdünger, Herbizide und Insektizide eingesetzt, um bzgl. Habitus und Aussehen für den Weihnachtsverkauf `perfekte` Bäume zu produzieren. Die sukzessive Entnahme und Neupflanzung in den entstehenden Lücken in Verbindung mit intensiven Pflegemaßnahmen verhindert die Entwicklung natürlicher und artenreicher Pflanzen- und Tiergesellschaften. Der Biotopwert solcher Flächen ist nur gering einzustufen.

Die **Böden** des unversiegelten Bereiches, d.h. die natürlich gewachsenen Böden im Bereich des Plangebietes, werden im Zuge der Projektrealisierung teilweise versiegelt. Mit der Versiegelung geht der vollständige Verlust von Böden einher. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil der Grundstücksfläche, der bebaut werden darf, und somit auch die Versiegelung auf dem Grundstück begrenzt. Nach Beendigung der Bautätigkeiten ist insgesamt zu erwarten, dass die natürlichen Bodenbildungsprozesse auf den nicht versiegelten Flächen mit geringer Störung verlaufen. Entsprechend den gesetzlichen

Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB) ist der Oberboden abzutragen und der Wiederverwendung zuzuführen. Dadurch soll der Eingriff minimiert werden.

Mit der Bodenversiegelung ist auch eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers und damit auch der Grundwasserneubildung verbunden. Durch die in der Ergänzungssatzung dargelegte Konzeption zur Niederschlagswasserrückhaltung der vollständigen Rückhaltung wird dieser Effekt auf das **Schutzgut Wasser** entschärft.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist eine dezentrale Rückhaltung innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung vorgesehen. Ein Anschluss eines Notüberlaufes der dezentralen Rückhalteinrichtungen an die bestehende Kanalisation ist nicht zulässig.

Da aufgrund der Größe des Plangebietes und der Ortsrandlage keine wesentlichen Offenlandbereiche, die u.a. als nächtliche Kaltluftproduktionsflächen und –abflussgebiete dienen, verloren gehen, sind hinsichtlich des **Schutzgutes Klima und Luft** keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auch auf die **Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch** sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße keine negativen Auswirkungen zu erwarten; es werden lediglich zwei künftige Baugrundstücke in den Innenbereich einbezogen um einen geordneten Siedlungsabschluss zu gewährleisten. Bezüglich des **Schutzgutes Flora und Fauna** lässt sich darlegen, dass keine Erkenntnisse über das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG sowie deren Entwicklungsformen für das Plangebiet vorliegen. Nach § 44 BNatSchG liegt auch bei Vorkommen von in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG, europäischen Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Nr. 1 und 2 BNatSchG aufgeführt sind, ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere, auch gegen das Verbot des § 44 abs.1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Davon kann aufgrund der Habitatausbildungen im Landschaftsraum (Außenbereich) der Ortsgemeinde Olsbrücken ausgegangen werden.





Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich nur in geringem Ausmaß zu rechnen ist, da zum Teil bereits versiegelte und im Übrigen eine unsensible durch eine Weihnachtsbaumkultur bestandene Fläche in Anspruch genommen wird. Weiterhin sind landschaftspflegerische Maßnahmen zu Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzgüter auswirken. Ein weiterer externer Ausgleich wird nicht erforderlich.

Da mit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße“ eine eher geringfügige Änderung der überbaubaren Flächen verbunden ist, und insbesondere auch die festgesetzte private Grünfläche beibehalten wird, werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt als eher gering und im Kontext als vertretbar angesehen.

Die Anpassung der Baugrenzen bezieht sich im Wesentlichen auf die nördliche Teilfläche, die für den Anbau an das bereits bestehende Wohnhaus vorgesehen ist.

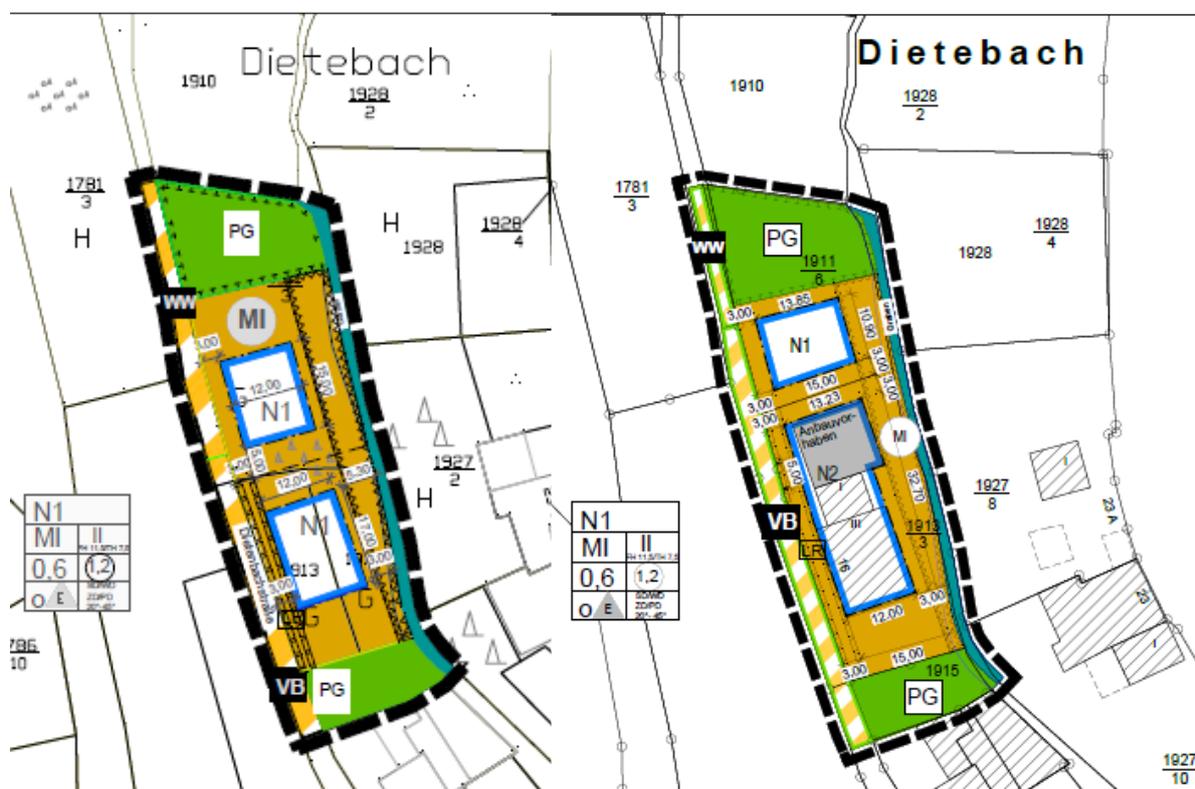
## 6. Festsetzungen

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 Mischbauflächen auch private Grünflächen im Plangebiet festgesetzt. Die angrenzende bestehende Dietenbachstraße wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. „Wirtschaftsweg“ festgesetzt“. Die zeichnerischen Festsetzungen der Verkehrsflächen sichern in dem Zusammenhang die Erschließung und die Art der baulichen Nutzung. Um die Freihaltung des Gewässerrandstreifens zu sichern, wurde die Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen und durch eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt. 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.

Wie bereits erwähnt, werden im Zuge der 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße“ einzig die Baugrenzen angepasst, um den vorgesehenen Anbau an das bestehende Wohnhaus realisieren zu können. Nachfolgend werden die Änderungen der Baugrenzen, wie sie sich aus der 1. Änderung ergeben, den bisherigen, festgesetzten Baugrenzen gegenübergestellt:



## 6.2 Textliche Festsetzungen

Die Ergänzungssatzungsatzung enthält im Textteil die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und ist der Planurkunde als gesonderter Teil der Satzung 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.

**Der Textteil der Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße“ wird für die 1. Änderung vollständig beibehalten und übernommen; gleiches gilt dem nach für die nachfolgende Begründung der Festsetzungen.**

## 6.3 Begründung der Festsetzungen

Nach Begutachtung der umgebenden Bebauung wurde festgestellt, dass sich eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 7,5 m in die benachbarte Bebauung einfügt. Die Firsthöhe ist mit maximal 11,5 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. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe) Die in § 6 Abs. 2 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. Nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außer halb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets sind in dem Mischgebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet auch die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z. T. flächenintensive und u. U. auch konfliktrichtige 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 Mischgebietes wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebietes (§ 6 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der maximalen Trauf- und Firsthöhe hinreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einer bessere Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 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 gesamten 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) noch unterstrichen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung einerseits und die konkreten Vorstellungen des Vorhabenträgers andererseits zu verwirklichen.

Die mit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dietenbachstraße“verbundene Anpassung der Baugrenzen sichert einerseits die Realisierung des geplanten Anbau an das bestehende Wohnhaus und konkretisiert andererseits die überbaubare Fläche für den auch bisher vorgesehenen zweiten Bauplatz südlich der festgesetzten PG-Fläche entsprechend dem aktualisierten Kataster.

Durch die Sonderung der Flurstücke 1911/6 und 1913/3 verbleibt für den zweiten Bauplatz des aktualisierten Katasters eine deutlich kleinere überbaubare Fläche. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass für die beiden Bauplätze der jeweilige Grenzabstand des Bauwiches eingehalten wird (vgl. Einschrieb / Vermaßung in der Planurkunde).

#### Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, wird zum einen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage geschaffen wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage. 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 innerhalb des

Plangebietes gesichert werden kann. Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. V. m. der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen nur im Bereich bis zur „Hinteren Baugrenze“ zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

#### 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. 25a 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)

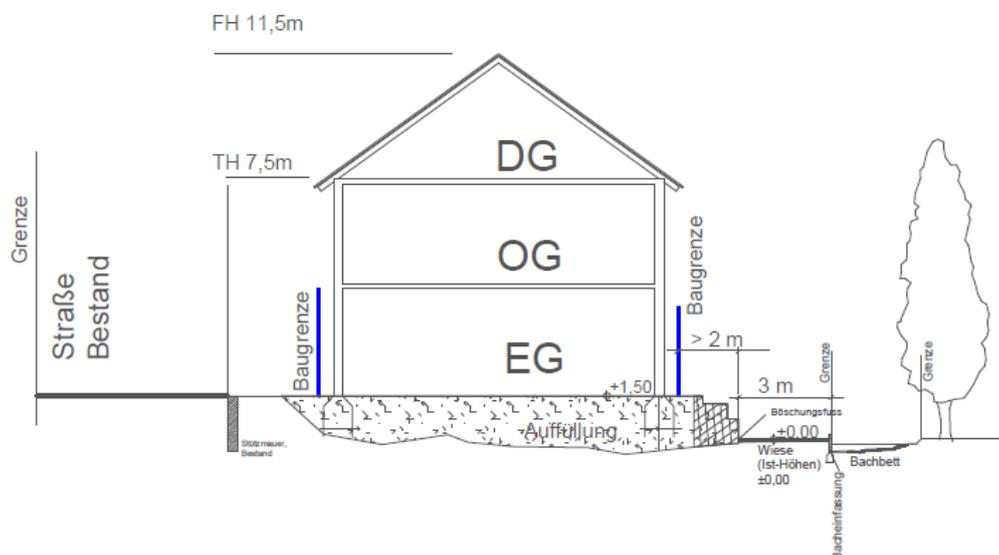
Damit die nicht überbaubaren Flächen eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Begrünung erhalten und die sonstige Versiegelung zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses auf ein Mindestmaß beschränkt wird, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen; gleiches gilt für die festgesetzten privaten Grünflächen.

Im Norden des Plangebietes wurden zudem, um einen gewissen Ausgleich für die unvermeidbaren Versiegelungen zu erreichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes (§9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a und b BauGB) festgesetzt.

#### Ver- und Entsorgung und wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Für die privaten Bauflächen wird die Rückhaltung der Niederschlagswässer auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Rückhaltung ist über Zisternen sowie in offenen Rasenmuldenvorgesehen, eine Versickerung soll in den Muldenbereichen über die belebte Bodenzone erfolgen. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Kanal zur Oberflächenentwässerung ist ausgeschlossen. Das auf den bestehenden Straßen, und Wegen anfallende Oberflächenwasser wird in den bestehenden öffentlichen Kanal in der Dietenbachstraße eingeleitet.

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. Alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sowie die bauliche Nutzung der Grundstücke erfolgt in enger Abstimmung mit der Kreisverwaltung Kaiserslautern, Untere Wasserbehörde. Insbesondere sind die Abstimmungen des Ortstermines, wie Sie auch in die zeichnerischen und textlichen Festsetzung Eingang gefunden haben zu beachten. Neben der Zulässigkeit von Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifen gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung in § 3 Ziffer 12, ist insbesondere entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen die Freihaltung eines Schutzstreifens von 5,0 parallel zum Dietenbach, der im südlichen Bereich an einer Engstelle bis zu 3,0 m unterschritten werden darf, und auch der nachfolgenden Systemskizze zu entnehmen ist, zu beachten:



### 6.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird eine einheitliche Gestaltung der geplanten Gebäude 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.

**Auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden vollständig für die . Änderung der Ergänzungssatzung Dietenbachstraße übernommen.**

## **7. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER BEHÖRDEN**

Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB gelten bei der Änderung 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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom xx.yy.2025 bis einschließlich xx.yy.2025 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 **X** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Im Rahmen der Abwägung (vgl. Tischvorlage für die Sitzung des OG-Rates am xx.yy.2025) haben sich keine wesentlichen Änderungen der Planung ergeben.

**Wird nach Durchführung ergänzt!**

### **7.2 Behördenbeteiligung**

Von den mit Schreiben vom xx.yy.2025 beteiligten Behörden gingen bis zum xx.yy.2025, bzw. heute insgesamt **X** Stellungnahmen zur Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße; 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Olsbrücken ein.

Hinweise bzw. Anregungen wurden von **X** Behörden vorgebracht; Bedenken wurden von keiner Behörde vorgebracht.

**X** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatte weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Im Rahmen der Abwägung (vgl. Tischvorlage für die Sitzung des OG-Rates am xx.yy.2025) haben sich keine wesentlichen Änderungen der Planung ergeben.

**Wird nach Durchführung ergänzt!**

## **8. ABWÄGUNG**

Bei der Aufstellung bzw. Änderung einer Ergänzungssatzung 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 Rahmen der Abwägung wurde insbesondere den Belangen der xxx / yyyy Rechnung getragen (vgl. Tischvorlage für die Sitzung des OG-Rates am xx.yy.2025).

**Wird nach Durchführung ergänzt!**

## 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.

Dies gilt auch für die 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße“.

### 9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch das Einbeziehen des Geltungsbereiches in den Innenbereich 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. 0,24 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

		Absolut	Anteil in v.H.
• Gesamtgröße:	ca.	2.430 m <sup>2</sup>	100 %
• Mischbauflächen:	ca.	1.360 m <sup>2</sup>	56 %
• Straßenverkehrsflächen:	ca.	310 m <sup>2</sup>	13 %
• Private Grünfläche:	ca.	190 m <sup>2</sup>	8 %
• A+E-Flächen:	ca.	370 m <sup>2</sup>	15 %
• Graben-Fläche:	ca.	200 m <sup>2</sup>	8 %
• Anzahl geplante Grundstücke:		2	
<b>Bauplätze:</b>	<b>ca.</b>	<b>976 m<sup>2</sup></b>	
	<b>ca.</b>	<b>380 m<sup>2</sup></b>	

## **11. REALISIERUNG**

Die Realisierung von Vorhaben gemäß der Ergänzungssatzung „Dietenbachstraße; 1. Änderung“ in der Ortsgemeinde Olsbrücken ist zeitnah vorgesehen.

## **12. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

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

**Aufgestellt:**

**Kaiserslautern den 30.04.2025**

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