

# ORTSGEMEINDE KATZWEILER

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



## ENTWURF

Ergänzungssatzung

Stand: 20.11.2020

## Begründung

Beteiligungsexemplar gemäß § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 Abs. 1 BauGB  
i. V. m. § 13 BauGB

Erstellt durch SSK, Kaiserslautern

Dipl. Ing. H.W. Schlunz

**SSK**  
STADTPLANUNG  
SCHLUNZ  
KAISERSLAUTERN

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Änderungsbeschluss	5
<b>2.</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsgrundsätze</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Naturräumliche Situation - Landespflege</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>8</b>
6.1	Zeichnerische Festsetzungen	9
6.2	Textliche Festsetzungen	9
6.3	Begründung der Festsetzungen	10
6.3.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
6.3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
<b>7.</b>	<b>Beteiligung der Bürger und der Behörden</b>	<b>12</b>
7.1	Bürgerbeteiligung	12
7.2	Behördenbeteiligung	13
<b>8.</b>	<b>Abwägung</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>12</b>
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	13
9.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	13
<b>10.</b>	<b>Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben</b>	<b>14</b>
<b>11.</b>	<b>Realisierung</b>	<b>14</b>
<b>12.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>14</b>

## 1. ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde Katzweiler beabsichtigt aufgrund einer Bauanfrage zur Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe in der Straße „Siedlung“ die Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Siedlung“ im Bereich der FlSt-Nrn.: 553 und 551/2, teilweise (vgl. Geltungsbereich) in der Ortsgemeinde Katzweiler. Die betroffenen Flächen haben eine Größe von ca. 0,2 ha.

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

Durch Schaffung des Baurechtes durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Siedlung“ soll einerseits die Errichtung eines Wohnhauses bauplanungsrechtlich gesichert werden, andererseits südlich der Straße Siedlung ein geordneter Siedlungsabschluss sichergestellt werden.

Zur Sicherung einer zeitnahen Realisierung des geplanten Vorhabens, wie in der Bauvoranfrage vom 04.11.2019 dargestellt, ist für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Siedlung“ die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 im vereinfachten Verfahren grundsätzlich gegeben. Die Flurstücke 553 und 551/2, teilweise, sollen in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen werden, um die Möglichkeit der Ausweisung eines Bauplatzes 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 553 und 551/2, teilweise, zu reagieren.

Die Ergänzungssatzung „Siedlung“ 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 „Siedlung“ der Ortsgemeinde Katzweiler ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert und nachfolgend dargestellt:

Die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn.: 553 und 551/2, teilweise, in der Gemarkung Katzweiler, südöstlich angrenzend an die bestehende Bebauung der Straße Siedlung werden, wie im beiliegenden Plan der Ergänzungssatzung (zeichnerische Festsetzungen) mit einer schwarzen gestrichelten Linie (Grenze des Geltungsbereiches) dargestellt, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Zusammenhang der bebauten Ortslage einbezogen.

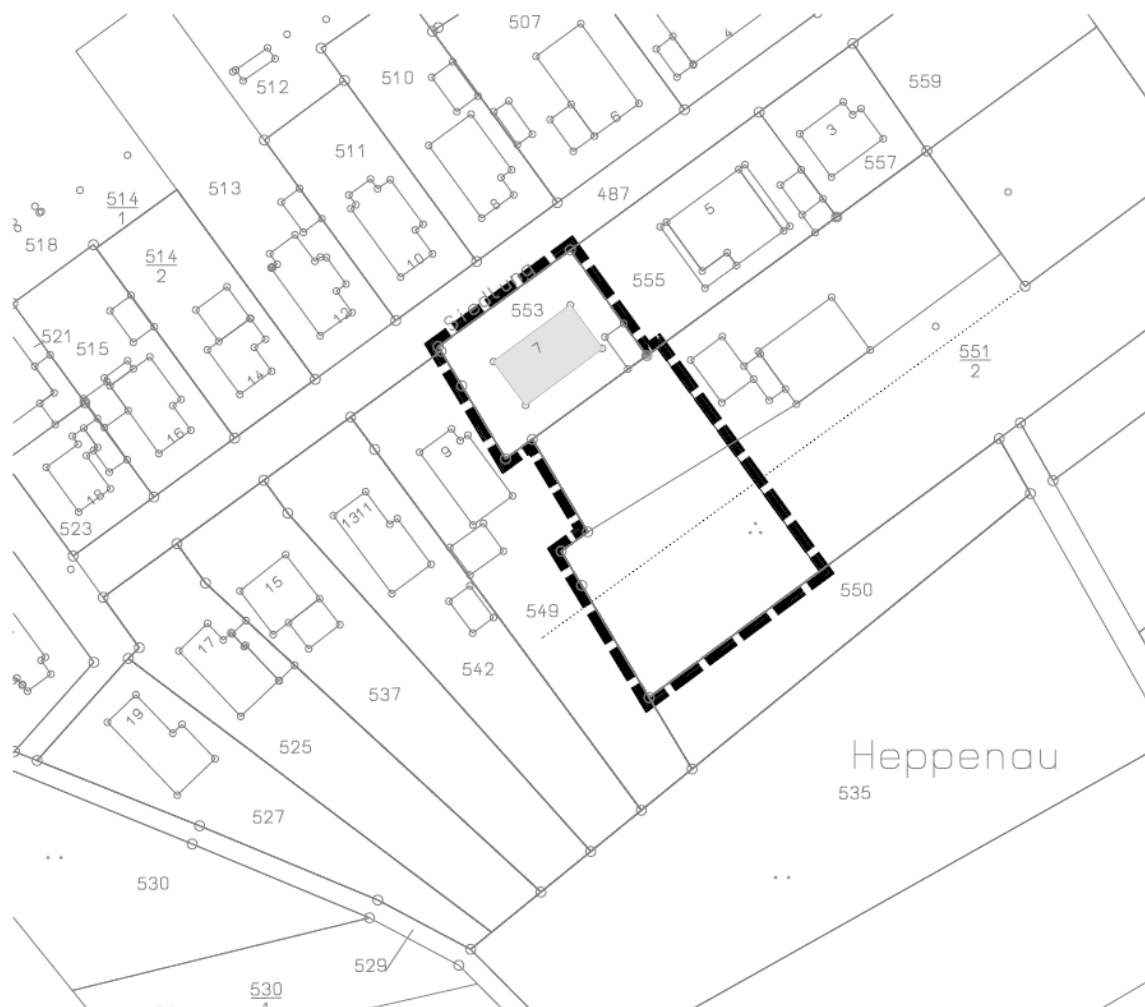


Abb.: 1 Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.644 m<sup>2</sup> Fläche in der Gemarkung der Ortsgemeinde Katzweiler.

## 1.2 Änderungsbeschluss

Der Beschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde am xx.yy.2020 vom Rat der Ortsgemeinde Katzweiler beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom xx.yy.2020 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 als Wohnbaufläche dargestellt.

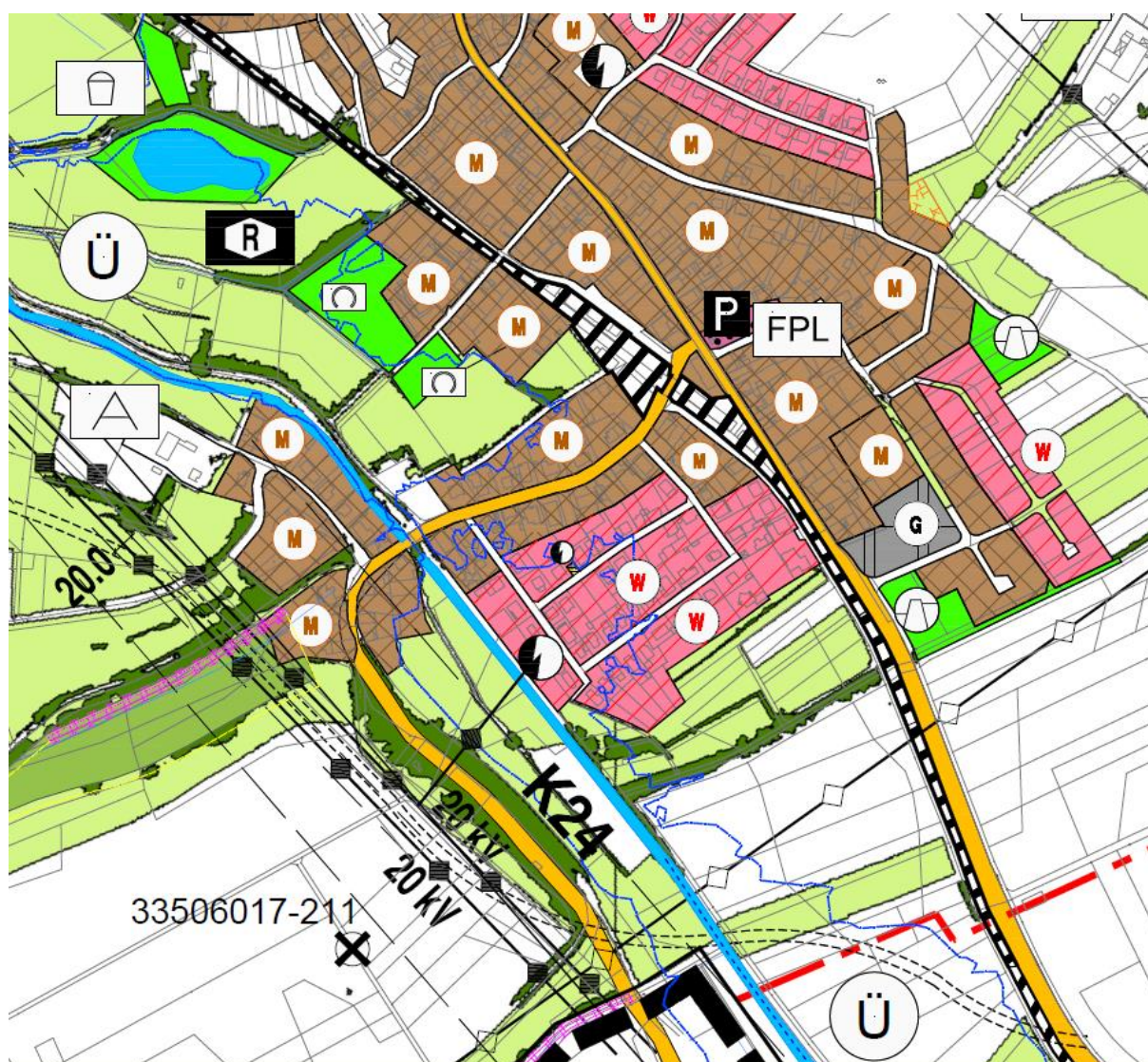


Abb. 2: Auszug aus FNP; Fortschreibung 2013 – Teilplan Katzweiler

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

### **3. PLANUNGSGRUNDSÄTZE**

Mit der Aufstellung 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 über die bestehende Straße „Siedlung“ erschlossen.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind über die Straße Siedlung gegeben.

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**

Anfallendes Oberflächenwasser soll vor Ort zurückgehalten werden.

Aus Zisternen sollen lediglich Überläufe an die Mischkanalisation angeschlossen werden. Daher ist das auf Privatflächen anfallende Oberflächenwasser mit einem Volumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche zu bewirtschaften.

Notüberläufe aus privaten Rückhaltungen (Zisternen und Rückhaltegräben) werden an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Zisternen werden so angelegt, dass erst mit halbem Füllstand eine gedrosselte Ableitung des oberen Volumens erfolgt. Die Rückhaltevolumina sind bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten.

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

### **5. Naturräumliche Situation – Landespflege**

#### **Ausgangssituation:**

Die unbebauten Teilbereiche der Parzelle 551/2 stellen sich als Nutzrasenfläche dar, die wohl vornehmlich der Freizeitnutzung der umgebenden Baugrundstücke dienen und demnach ähnlich einer Gartenzierrasenfläche einer häufigeren Mahd unterliegen (Biotoptyp Nutzrasen). An den Außenbereich schließen als Mähwiesen bewirtschaftete Glatthaferwiesen und Ackerflächen an.

Im westlichen Anschluss an das Plangebiet sind die langgezogenen, rückwärtigen Grundstücksareale der Wohnbebauungen ebenfalls als Nutz- und Zierrasenflächen ausgebildet.



**Abb. 3: Luftbild / Lage Plangebiet**

Für die Plangebietsflächen einschließlich der umgebenden Flächen, sind festgesetzte **Schutzgebiete** nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) bzw. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) innerhalb des Plangebietes und angrenzend nicht vorhanden.

Schutzgebietsausweisungen nach dem Europäischen Netz Natura 2000 wie FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht vorhanden. Es sind auch keine unter dem **Pauschalschutz des §28 LNatSchG** stehende Flächen vorhanden.

Die **artenschutzrechtliche Beurteilung** kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Maßnahmen gemäß Ergänzungssatzung kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr 1 – 4 BNatSchG eintritt.

## **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS)**

### **BODEN/VERSIEGELUNG**

Im Zuge der Baufeldfreimachung und der Neubebauung ist von einer weitgehenden Umlagerung des anstehenden Bodens auszugehen.

Potentiell maximal mögliche Versiegelungen durch Gebäudeüberbauungen (GRZ-Wert 0,4) addieren sich auf insgesamt maximal ca. 450 m<sup>2</sup>. Die Überschreitungsmöglichkeiten (50%) für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche addieren sich auf maximal 225 m<sup>2</sup>.

An der östlichen Grenze des Grundstücks 553 wird eine `Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg´ zur Erschließung des neu zu bebauenden Hinterliegergrundstücks angelegt. Der Privatweg verläuft auf der jetzigen versiegelten Zufahrt zur Garage und der Garage, die abgerissen wird, so dass hierfür keine Neuversiegelung einzustellen ist.

Eine teilweise Entlastung der Bodenfunktionen erfolgt durch die Wiederbegrünung der zu bepflanzenden Gartenflächen.

Unter den Allgemeinen Hinweisen zum B-Plan wird auf die gesetzliche Regelung zum Schutz des Mutterbodens und der entsprechenden DIN-Normen bei Erdarbeiten hingewiesen.

Ein detailliertes Bodengutachten liegt z.Z. nicht vor.

Über Altlastenverdachtsflächen liegen z.Z. keine Kenntnisse vor.

### **Wasser**

Die Oberflächenwässer der bestehenden und geplanten Erschließungsflächen und die häuslichen Schmutzwässer werden über die bestehende, öffentliche Kanalisation entsorgt.

Die nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dach- und sonstigen Flächen sind auf den Grundstücken zurückzuhalten. Bei Zisternennutzung ist eine regelmäßige Entleerung zu gewährleisten. Sonstige Rückhaltemaßnahmen sind zulässig. Notüberläufe sind an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Auf den Privatgrundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 50l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche herzustellen.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wie Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets und auf den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

### **Klima, Lufthygiene**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind durch die Umnutzung bioklimatisch, mikroklimatisch und lokalklimatisch keine besonderen Belastungen einzustellen.

Es ist von keiner nachhaltigen Verschlechterung der gesamtklimatischen Situation des Untersuchungsraumes auszugehen.

Vorbelastungen sind durch die umgebende Bebauung bereits vorhanden, aber aufgrund der offenen Bauweise nur gering anzusetzen.



## **Landschaftsbild und Erholung**

Der südöstliche Ortsrand von Katzweiler und somit das Plangebiet liegen in der ausgedehnten Talau der Lauter in weitgehend ebenem Gelände. Der Ortsrand wird von der Bundesstraße (B 270) bis zur in ca. 250 m Entfernung parallel verlaufenden Lauter durch zwei dichte, baumbestandene, feldwegebegleitende Gehölzbänder von der ausgeräumten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Feldflur getrennt, so dass der Ortsrand aus größerer Entfernung in Tallage nicht in Erscheinung tritt.

## **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, die aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets und der großflächigen, analog ausgestatteten umgebenden Feldflur, in seiner Bedeutung nochmals gemindert wird.

## **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 private Grünflächen im Plangebiet festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen der Verkehrsflächen (Privatweg) sichern in dem Zusammenhang die Erschließung der baulichen Nutzung des geplanten Baugrundstückes.

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 der Planurkunde als Textdokument als gesonderter Teil der Satzung beigefügt.

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 7,0 m in die benachbarte Bebauung einfügt. Die Firsthöhe ist mit maximal 10,0 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) festgesetzt.

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.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet 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 Wohngebietes wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Wohngebietes (§ 4 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, Stellplätzen 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 Raum 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. Das Baufenster ist ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung einerseits und die konkrete Vorstellung des Vorhabenträgers andererseits zu verwirklichen.

#### Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass 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 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 für das Plangebiet 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 auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen 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; diese sollen darüber hinaus die Eingrünung des Ortsrands sicher stellen.

#### Ver- und Entsorgung und wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Für die privaten Bauflächen wird die Rückhaltung der Niederschlagswässer auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Rückhaltung erfolgt über Zisternen. Eine Versickerung ist in den rückwärtigen Grundstücksfreiflächen über breitflächige

Mulden möglich. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Kanal zur Oberflächenentwässerung ist zu ermöglichen. Das auf den bestehenden Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in den bestehenden öffentlichen Kanal in der Straße Siedlung 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.

### **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.

## **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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom xx.yy.2020 bis einschließlich xx.yy.2020 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 durchgeführt wurde, wurden xxx Stellungnahmen abgegeben.

***Wird nach Durchführung ergänzt!***

## **7.2 Behördenbeteiligung**

Von den mit Schreiben vom xx.yy.2020 beteiligten Behörden gingen bis zum xx.yy.2020 insgesamt xx Stellungnahmen zur Ergänzungssatzung „Olsbrücker Straße“ der Ortsgemeinde Katzweiler ein.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurden bis zum xx.yy.2020 bzw. heute xx Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

***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.

***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.

### **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. 0,2 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

		Absolut	Anteil in v.H.
• <b>Gesamtgröße:</b>	ca.	1.644 m <sup>2</sup>	100 %
• Wohnbauflächen: davon Bestand ca. 520 m <sup>2</sup>	ca.	1.490 m <sup>2</sup>	90 %
• Straßenverkehrsflächen:	ca.	60 m <sup>2</sup>	4 %
• Private Grünfläche:	ca.	90 m <sup>2</sup>	6 %
• Anzahl geplante Grundstücke:		1	
<b>Bauplätze:</b>	ca.	9750 m <sup>2</sup>	

## 11. REALISIERUNG

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

## 12. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Katzweiler entstehen keine Kosten, da die 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 „Siedlung“ stehen.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 20.11.2020  
 Überarbeitet

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