

Ergänzungssatzung (nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB) "Rheinmühle, Änderungsplan I" - Ortsgemeinde Großkarlbach



Planzeichenlegende der zeichnerischen Festsetzungen (gemäß der Planzeichenverordnung - PlanzV - 12/90)

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V. mit der Baunutzungsverordnung)

- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Baugrenze (3,5 PlanzV)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - private Verkehrsfläche (6,1 PlanzV)
 - Straßenbegrenzungslinie (6,2 PlanzV)
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (13,1 PlanzV)
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (13,2.2 PlanzV)

B. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (§9 Abs.7 BauGB; 15.13 PlanzV)

C. Weitere Darstellungen

Maßkette mit Maßangaben in Metern

Lageplan (unmaßstäblich)



Fläche und Maßnahme M1: Extensivierung einer Wiese
Entsprechend der Planarstellung ist eine Fläche für Maßnahmen (M1) zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Flur-Nr. 25).
Als Ausgleichsmaßnahme wird die Extensivierung von ca. 1600 qm Wiese mittlerer Standorte und die Entwicklung einer Streuobstwiese, stehend aus der:
- Extensivierung der Grünlandnutzung gemäß den Einzelvorgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrages (Seite 6 und 7)
- Anpflanzen von ca. 15 Hochstamm-Obstbäumen, Anordnung entsprechend der Anlage 2 mit Sorten der Auswähltesten (Tabelle 3) des Landespl. Planungsbeitrages
- Entwicklung kraut- und hochstaudenreicher Säume am südlich und westlich exponierten Rand in einer mittleren Breite von ca. 5,0 Meter.
- Durchführung der erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
- Fällung der in der Anlage 2 des Landespl. Planungsbeitrages durch "X" gekennzeichneten Bäume

Maßnahme M2: Baumfällungen
Es sind diejenigen Bäume, die in der Anlage 2 des Landespl. Planungsbeitrages entsprechend durch "X" gekennzeichnet sind und außerhalb der Fläche für die Durchführung der Maßnahme M1 liegen, zu fällen.

Maßnahme und Fläche M3: Erhalt von Gehölzen
Entsprechend der Planarstellung sind innerhalb dieser Fläche die im Landespflegerischen Planungsbeitrag (siehe nachstehender Planauszug) erfassten Gehölze zu erhalten und Abgänge adäquat zu ersetzen.

Auszug Landespflegerischer Planungsbeitrag



Hinweis:
Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken
Das durch Versiegelung und Überbauung dem natürlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist soweit möglich in diesen zurückzuführen. Es wird daher den Grundstückseigentümern empfohlen das auf den privaten, befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch die Anlage von breitflächigen Erdmulden und/oder Zisternen auf dem Grundstück dezentral zu binden mit dem Ziel der Rückhaltung bzw. der Nutzung für Brauchwasserzwecke.
Sofern von dieser Empfehlung Gebrauch gemacht wird, werden als Orientierungsgrößen folgende Dimensionierungen angegeben:
1. Für die Bemessung von **Rückhaltungsmulden** wird ein Mindestspeichervolumen von **35 l/qm** befestigter Fläche vorgeschlagen.
2. Bei der Errichtung von Zisternen (ohne Versickerung), aber mit manuellem Ablaufschleber wird eine Dimensionierung von min. 50 l/qm befestigter Fläche vorgeschlagen.

Überlauf
Die dezentralen Rückhalte- Versickerungssysteme auf dem Grundstück sind mit einem geordneten Überlauf an das öffentliche Regenwasserbesetzungssystem anzuschließen. Ein Anschluss an den Eckbach ist aufgrund der räumlichen Nähe sinnvoll, bedarf jedoch der wasserrechtlichen Zustimmung (untere Landeswasserbehörde).

Kellergeschosse
Bei der Ausbildung von Kellergeschossen wird darauf hingewiesen, dass zum potenziellen Schutz vor Vernässung bei Bedarf die Ausbildung von wasserdichten Kellergeschossen (insbesondere in Baufeld 4) angestrebt wird.

Hinweis bzgl. 1. Änderung: Durch die 1. Änderung werden zusätzliche landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dieser Ausgleich erfolgt über das Ökotoxiko der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land. Entsprechende Regelungen zur Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen werden über städtebaulichen Vertrag zwischen den Beteiligten (Vorhabenträger, Gemeinde Großkarlbach und VG Grünstadt-Land) getroffen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung gem. § 88 LBauO

a) Dachform und Dachneigung:
In den Baufeldern 1 bis 4 sind für Hauptgebäude nur Dachformen zulässig, die aus min. 30° und höchstens 45° zusammengesetzt sind. Pultdächer auf Hauptgebäuden (ausgenommen gegeneinander versetzte Pultdächer) sind unzulässig. Für untergeordnete Bauten sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Carport, Garagen, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung für 15-45° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

b) Dacheindeckung:
Als Material für Dacheindeckungen sind für das Baufenster 4 nur Ziegelsteine zulässig. Für die Baufenster 1 bis 3 sind zusätzlich Dachbetonsteine zulässig. Für alle Baufenster sind als Farbe der Dacheindeckung nur ziegelrot bis rotbraun zulässig. Für untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Carport) sind auch andere Materialien in den oben genannten Farbtönen zulässig.

c) Fassadengestaltung:
Es sind nur verputzte Fassaden in den Farben Ocker, Sand, Beige, Blau-grau, und gebrochenem Weiß sowie Sichtmauerwerk in den oben genannten Farben oder Natursteinfarben zulässig.

Stellplatzsatzung gem. §88 Abs.1 Nr.8 LBauO

d) Anzahl der notwendigen Stellplätze:
Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.

Projekt:	1. Änderung der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs.4 Nr.3 BauGB) Bereich "Rheinmühle" - Ortsgemeinde Großkarlbach
Auftragnehmer/ Bearbeitung:	Dr.-Ing. habil. Robert Beckmann Dr.-Ing. Karl Ziegler
Maßstab 1:1000	Cand.-Ing. Karen Vogel (Planzeichnung 1. Änderung) März 2007

Verfahrensvermerke:

1. Einleitung Satzungsverfahrens (hier: 1. Änderung)

Der Gemeinderat Großkarlbach hat am **04. April 2006** die 1. Änderung der Ergänzungssatzung, bestehend aus den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB und einer in diese Satzung integrierten Gestaltungssatzung auf der Grundlage § 88 LBauO einschl. der dazugehörenden Begründung (hier: Ergänzungsteil für 1. Änderung) für die Durchführung des Satzungsverfahrens nach § 13 BauGB angenommen.

2. Beteiligung betroffener Bürger

Die Beteiligung der betroffenen Bürger fand gem. § 13 Nr. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung statt.
Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung mit dem bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat in der Zeit vom **07. August 2006** bis einschließlich **08. September 2006** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **27. Juli 2006** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung betroffener Träger öffentlicher Belange

Die durch die 1. Änderung der Ergänzungssatzung potenziell betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom **20. Juli 2006** bis einschließlich **01. September 2006** beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Großkarlbach hat nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange am **29. Januar 2007** diese 1. Änderung der Ergänzungssatzung einschließlich den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie die in die Satzung integrierte Gestaltungssatzung als Satzungen beschlossen.

5. Genehmigung

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung wurde am der zuständigen Genehmigungsbehörde (Kreisverwaltung Bad Dürkheim gem. § 3 Nr. 2 der Landesverordnung über Zuständigkeiten nach dem BauGB) zur Genehmigung vorgelegt.

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung wurde am genehmigt.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, den

6. Ausfertigungsvermerk

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Planzeichnung, den Textfestsetzungen, dem naturschutzrechtlichen (hier: Ergänzungsteil als Landschaftsplan hinsichtlich Ökotoxiko-Regelung) und in die Satzung integrierten Planungsbeitrages, der Begründung (hier: Ergänzungsteil für 1. Änderung) sowie der Gestaltungssatzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für die 1. Änderung der Ergänzungssatzung vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt und tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Großkarlbach, den

..... Ortsbürgermeister

7. Inkrafttreten

Die Genehmigung dieser 1. Änderung der Ergänzungssatzung einschl. integrierter Gestaltungssatzung wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung der Ergänzungssatzung mit der integrierten Gestaltungssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Großkarlbach, den

..... Ortsbürgermeister

Textliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Reine Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baufeldern 1-3 alle Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.
Begrenzung der Anzahl der Wohnungen: Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen, pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

b) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der absoluten Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, sowie der Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 BauNVO).

Festsetzung der Größe der Grundflächen:

Baufelder 1-3

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Baufelder 1 - 3 dürfen jeweils mit einer maximalen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen von 300 m² überbaut werden. Diese Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO um bis zu 100 m² überschritten werden.

Baufeld 4

Das in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Baufeld 4 darf mit einer maximalen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen von 200 m² überbaut werden. Diese Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen:

Als Höhe wird eine maximale Gesamthöhe (Firsthöhe) festgesetzt. Als unterer **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite festgesetzt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

Definition Firsthöhe

Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Bei der Ermittlung ist die absolute Firsthöhe, gemessen vom unteren Bezugspunkt maßgebend. Die maximale Firsthöhe, bzw. die absolute Höhe des Gebäudes darf **9,00 Meter** nicht überschreiten.

c) Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Einschränkung: In den Baufeldern 1-4 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

d) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. Planzeichnung (Baufelder 1 bis 4) festgesetzt (§23 BauNVO).

e) Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

f) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Maßnahmen auf privaten Flächen - teilweise außerhalb den Baugrundstücken (M1)- und innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung