

GEMEINDE NIEDERKIRCHEN

SATZUNG zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Niederkirchen "Im kleinen Feld" (ERGÄNZUNGSSATZUNG)

Stand: 22.10.2014

Rechtsgrundlagen:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) und i.V.m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO), in der Fassung vom 24.11.1998, zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S. 47) und i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 19.08.2014 (GVBl. S. 181), hat der Gemeinderat folgende Ergänzungssatzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niederkirchen "Im kleinen Feld" werden festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Niederkirchen "Im kleinen Feld" wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

- Teilfläche des Flurstücks Nr. 439/1
- Flurstück Nr. 438/6
- Flurstück Nr. 438/12
- westliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 429/2 (Straße Im kleinen Feld)
- nördliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 438
- nördliche Teilfläche des Flurstücks 428/1

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

- 3.1 Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Niederkirchen "Im kleinen Feld" sind im beiliegenden Lageplan mit Stand vom 22.10.2014 dargestellt.
- 3.2 Der Lageplan mit Stand vom 22.10.2014 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

4.1 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1.1 Zahl der Vollgeschosse:

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4.1.2 Grundflächenzahl (GRZ):

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird eine zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt.



- 4.1.3 Höhe baulicher Anlagen:
Die max. zulässige Wandhöhe (WH) wird mit 6,8 m festgesetzt.
Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) wird mit 10,5 m festgesetzt.
- 4.1.4 Bezugspunkte für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen:
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen bildet die Geländeoberkante (GOK) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante (OK) Dachhaut.
Die max. Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem äußeren oberen Gebäudeabschluss (First).
- 4.2 Festsetzungen zur Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 4.2.1 Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2.2 Im Geltungsbereich dieser Satzung ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.3 Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan mit Stand vom 22.10.2014 festgesetzt.
- 4.4 Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Im Geltungsbereich dieser Satzung sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 4.5 Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- 4.5.1 Als Kompensationsmaßnahme für den durch die Planung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft ist auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 4.5.2 Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist mit einer einreihigen Gehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen II. Ordnung zu bepflanzen. Die nicht bepflanzen Flächen sind als Landschaftsrasen anzulegen. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen.

§ 5

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Landesbauordnung (LBauO) folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

- 5.1 Dachform und Dachneigung**
Die Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von mindestens 22° und höchstens 45° auszubilden. Für untergeordnete Nebengebäude sind Ausnahmen zulässig.
- 5.2 Zahl der notwendigen Stellplätze**
Im Geltungsbereich dieser Satzung sind mindestens 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.



§ 6 Hinweise

Natürliches Radonpotenzial

Im großräumigen Bereich des Plangebietes kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 8 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

