

Ergänzungssatzung „Kirchwiesen“ der Ortsgemeinde Niederrotterbach

vom ... 2.5. JAN. 2017

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist und von § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477), hat der Rat der Ortsgemeinde Niederrotterbach in der Sitzung am 25.01.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

In der Ortsgemeinde Niederrotterbach wird am südl. Ortsrand im Bereich „Kirchwiesen“ aus dem Außenbereich ein Teil des Grundstücks Fl.St.Nr. 75/4 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Teilfläche wird im Norden, Westen und Osten durch die bestehenden Grundstücksgrenzen begrenzt. Im Süden erfolgt die Abgrenzung anhand des gegenüber der Hauptstraße liegende Wirtschaftsgebäudes nach Osten zur Kirche hin. Der Geltungsbereich der Satzung ist zusätzlich in dem beigefügten Übersichtsplan (Maßstab 1:1000) schwarz umrandet.

§ 2 Textliche Festsetzungen

Für das in § 1 bezeichnete Grundstück werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Auf der nördlichen Teilfläche (nördlich der roten Baugrenze) innerhalb des blau eingezeichneten Baufensters ist eine bauliche Nutzung nur gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO (Dorfgebiet) zulässig. Die Zulässigkeit von Räumen für eine Nutzung nach § 13 BauNVO (Räume für freie Berufe) bleibt unberührt. Die bebaubare Fläche wird westlich durch einen Abstand von 8 m zur Hauptstraße (L 544) begrenzt. Die außerhalb des Satzungsbereichs liegende verbleibende Grundstücksfläche des Flurstücks 75/4 dient als landespflegerische Ausgleichsfläche und kann darüber hinaus als private Grünfläche gärtnerisch oder als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für die Teilfläche aus Fl.St.Nr. 75/4 wie folgt als Maximalwerte festgesetzt:

Hauptnutzung	<u>Wohngebäude:</u>	220 m ²
Nebennutzungen	<u>Garagen:</u>	40 m ²
	<u>Stellplätze:</u>	40 m ²
	<u>Terrassen:</u>	30 m ²
	<u>Verkehrsflächen:</u>	150 m ²

Eine zusätzliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht mehr zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wie folgt begrenzt:

Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe TH (gemessen von natürlichem Gelände am Gebäude bis Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) sowie ergänzend eine maximale Firsthöhe FH (gemessen von natürlichem Gelände bis zum höchsten Gebäudepunkt) festgesetzt.

Nördl. Teilfläche aus Fl.St.Nr. 75/4:

TH: 6,00 m FH: 9,60 m

Bauweise

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Auf dem Grundstück wird eine vordere Baulinie festgesetzt. Sie entspricht einer im Abstand von 8 m parallel zur Hauptstraße verlaufenden Linie.

§ 3

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft bzw. zur Ortsrandbegrünung sind auf dem südl. Teil des Fl.St.Nr. 75/4, zu erbringen. Dies beinhaltet eine mindestens 3m breite Heckenreihe als Übergang von dem Baugrundstück zum Bach. Die Maßnahmen sind in den beiden nächsten auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperioden vom Bauherrn durchzuführen. Falls der auf dem Grundstück stehende Hochbaum im Rahmen der Bebauung entfernt werden muss, ist ein geeigneter Ausgleich zu erbringen.

§ 4

Erschließung

Die Erschließung ist durch das Angrenzen des Grundstücks an die Hauptstraße (L 544) gesichert.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Begründung der Satzung

Das Grundstück Fl.St.Nr. 75/4 liegt in Fortsetzung der Hauptstraße und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Eine geordnete Bebauung des Fl.St.Nr. 75/4 ist deshalb nur auf einer durch die Ortsgemeinde zu schaffenden bauplanungsrechtlichen Grundlage möglich.

Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am **31.05.2016** beschlossen, zur Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Genehmigung der Aufsichtsbehörde:

-ENTFÄLLT-

Ausfertigung der Satzung:

Niederrotterbach, den 16. MRZ. 2017

(Schwöbel)
Ortsbürgermeister

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern

Königstr. 61 76887 Bad Bergzabern


Ausdruck vom: 24.01.2017


0 63 43 - 701 - DW

Maßstab: 1:750

0 63 43 - 701 - DW



 = BAUFENSTER

 = BAUGRENZE

