

# **Satzung der Ortsgemeinde Pfalzfeld**

## **über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Hofgärten – Am Scheid“**

**vom 10.02.2006**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Pfalzfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.02.2006 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Satzungsbeschluss**

---

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Hofgärten – Am Scheid“ wird gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

---

Von der Änderung ist der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf den Hofgärten – Am Scheid“ betroffen. Dieser liegt nordwestlich der Hausbayer Straße (K 100) und südwestlich der Hauptstraße (L 214) und umfasst folgende Flurstücke im Flur 14 der Gemarkung Pfalzfeld:

Nrn. 35/2, 35/7, 35/8, 35/9, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304.

Außerdem werden die Flurstücke Nr. 15 und 116/3 im Flur 14 der Gemarkung Pfalzfeld in den Geltungsbereich einbezogen.

Die genaue Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem anliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte.

### **§ 3 Inhalt der Änderung**

---

#### **a) Textänderungen:**

#### **Gliederungsziffer 2 (Maß der baulichen Nutzung) wird wie folgt gefasst:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoss im Sinn des § 2 Abs. 4 LBauO handelt (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Bis zu einer Traufhöhe von 5,00 m – gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche – darf die Firsthöhe maximal 11,50 m unter Beachtung der o.g. Maßbezugspunkte betragen. Bei Traufhöhen über 5,00 m bis zu einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m darf die Firsthöhe maximal 9,50 m betragen, wobei die vorstehenden Maßbezugspunkte gelten.

#### **Gliederungsziffer 4 (Stellung der baulichen Anlagen) wird wie folgt gefasst:**

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude kann im gesamten Geltungsbereich frei gewählt werden. Die Eintragungen im Ursprungsbebauungsplan sind gegenstandslos.

## **Gliederungsziffer 5 (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) wird wie folgt gefasst:**

„ **Garagen und Carports** sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie **nicht** zulässig. Zwischen der hinteren Baugrenze und der hinteren Grundstücksgrenze sind Garagen und Carports nur als Grenzgaragen an den zur Erschließungsstraße hin seitlichen Grundstücksgrenzen unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 9 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5,00 m auf dem einzelnen Baugrundstück einzuhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der **vorderen** Baugrenze dürfen je Baugrundstück maximal bis zu 80 % baulich genutzt werden, wobei nur folgende Nutzungen zulässig sind: **Nicht überdachte Stellplätze, Garagenzufahrten, Hauszugänge, Einfriedungen und Stützmauern**. Sofern die Straßenbegrenzungslinie am einzelnen Baugrundstück eine Länge von 10,00 m nicht erreicht, sind abweichend hiervon bis zu 100 % dieser Fläche im Rahmen dieser Nutzungen baulich nutzbar.

Im übrigen sind **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 BauNVO, z.B. Gartenhäuschen) zwischen der **hinteren** Baugrenze und der **hinteren** Grundstücksgrenze zulässig.“

## **Gliederungsziffer 8 (Dachgestaltung) wird wie folgt gefasst:**

### Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude nur das geneigte Dach zulässig. Bei versetzten Pultdächern darf die Versatzhöhe höchstens 1,50 m betragen. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

### Dachneigung, Dachgliederung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude eine Dachneigung von 3° bis 48° festgesetzt. Dachaufbauten sind zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Die Summe der Gaubenlängen darf insgesamt 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf sich landschaftsbedingt nur innerhalb eines an die RAL-Farbskala angenäherten dunkelfarbigem Farbspektrums bewegen. Zulässig sind die **Grautöne** 7000 – 7031 mit **Ausnahme** der Farbtöne 7002 und 7008. Farbton 7034 ist **nicht** zulässig. Zulässig sind die **Brauntöne** 8005 – 8028 mit Ausnahme der Farbtöne 8023 und 8024 und die **Blautöne** 5003, 5004, 5008, 5011 und 5013. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild von Pfalzfeld vorhandene Eindeckung (Schiefer, Pfannen und Alu-Profile) anzupassen. Bituminöse Baustoffe sind nicht zugelassen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sind erlaubt. “

## **Gliederungsziffer 9 (Einfriedungen) wird wie folgt gefasst:**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Wirtschaftswege sind nur in Form von Hecken, naturbelassenen Holzzäunen oder Mauern zulässig. Dabei dürfen folgende Höhen nicht überschritten werden: Holzzäune, Hecken und Mauerpfeiler 1,00 m sowie Mauern 0,60 m, gemessen von der Bordsteinkante, dem Randstein des Bürgersteigs oder – wenn weder Bord- oder Randsteine vorhanden sind – dem angrenzenden natürlichen Gelände.

## **Gliederungsziffer 11 (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) wird wie folgt gefasst:**

### Anlage einer Streuobstwiese auf Wiesenflächen – Ordnungsbereich A

Je 150 m<sup>2</sup> ist ein Obstbaum-Hochstamm regionstypischer Sorten zu pflanzen. Die unterliegenden Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Festsetzungen und Hinweise zur Pflege siehe Begründung. Die Pflanzung der Obstbäume hat in der Nähe der 20 kV-Freileitung so zu erfolgen, dass die Belange des Versorgungsträgers nicht beeinträchtigt werden.

### Anlage eines Uferrandstreifens – Ordnungsbereich B

In einem Bereich von 3 m Breite ab der Böschungskante des Grabens ist jegliche Nutzung zu unterlassen. Aufkommende Gehölze sind periodisch zu entfernen, die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Der Quellbereich in der Südwestspitze des Plangebietes ist durch Entfernung des aufgeschütteten Bodens zu renaturieren.

### Randliche Eingrünung – Ordnungsbereich C

Die randliche Eingrünung im Westen und Osten ist in dreireihiger Pflanzung auf 5 m Breite auszuführen. Die Bäume sind dabei in einem 2 m breiten Mittelbereich zu pflanzen; außen schließen sich je 1,50 m breite Strauchbereiche an. Auf der dem Baugebiet abgewandten Seite ist ein 1 m breiter gehölzfreier Krautsaum anzulegen.

Im Süden ist auf einer Breite von 3 m eine randliche Eingrünung durch Sträucher in dreireihiger Ausführung ohne vorgelagerten Krautsaum anzulegen. Pro 10 m<sup>2</sup> sind mindestens 8 Sträucher zu pflanzen. Festsetzungen zu Pflanzung und Pflege siehe Begründung.

#### Offenhaltung und Entwicklung des Wiesentals mit Hangschulter – Ordnungsbereich D

Auf dem Flurstück 15 in Flur 14 werden die Koniferen (Nadelhölzer) entfernt und 6 (Wild-)Obstbäume (Artenliste S. 43 im Anhang der Originalplanbegründung) nach der um die vorgesehenen Standorte der neu zu pflanzenden Bäume ergänzten Planzeichnung 3 der Satzung gepflanzt. Die Rodung der Sträucher und der übrigen Gehölze erfolgt zurückhaltend und nach Absprache mit der unteren Landespflegebehörde. Die gegenwärtig offenen Bereiche werden durch Mahd dauerhaft offengehalten.

**Gliederungsziffer 12 (Versickerung von Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken) entfällt.**

**Gliederungsziffer 13 (Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) wird Gliederungsziffer 12.**

**Die aufgrund der 1. Änderung neu eingefügte Textfestsetzung 14 (Eingriffsbilanzierung und -zuordnung) wird Gliederungsziffer 13 und wie folgt neu gefasst:**

Die in den Ordnungsbereichen A, B und D vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit 53,03 % den durch den Bau der Erschließungsanlagen – und mit 46,97 % den durch die Wohnbebauung verursachten Eingriffen zugeordnet.

**Die Hinweise werden wie folgt gefasst:**

#### Grenzabstände von Einfriedungen und für Pflanzen:

Auf die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zum Grenzabstand (0,5 m) von Einfriedungen zu Wirtschaftswegen (§ 43 Abs. 1 Satz 3) und zu Grenzabständen für Pflanzen (§§ 44 – 52) wird hingewiesen.

#### Versickerung / Nutzung von Oberflächenwasser:

Den Bauherren wird die schadlose Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser empfohlen. Hierzu können primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Oberflächenwasser eingeleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich, z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten, kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräber und Gruben sichergestellt werden.

Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten.

Das Oberflächenwasser kann zusätzlich in einer Zisterne gesammelt und für gärtnerische Zwecke und als Brauchwasser genutzt werden. Die Nutzung als Brauchwasser für häusliche Zwecke ist der Verbandsgemeinde Emmelshausen, Abt. Abwasserbeseitigung, der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück – Gesundheitsamt -, Simmern und dem Zweckverband RheinHunsrück Wasser, Dörth anzuzeigen. Der Überlauf der Zisterne darf an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund mittels Sickerbrunnen, Rigolen, Sickergruben oder anderer technischer Einrichtungen bedarf im Gegensatz zu einer breitflächigen Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenschicht einer wasserrechtlichen Genehmigung.

#### Hebeanlagen:

Infolge der bewegten Topografie kann zur Entwässerung der Untergeschosse im Bereich der Planstraße D ggf. der Einbau von privaten Hebeanlagen erforderlich werden, um in den im öffentlichen Straßenraum verlegten Kanal entwässern zu können.

### **b) Zeichnerische Änderungen:**

Die zeichnerischen Änderungen ergeben sich aus den anliegenden Planzeichnungen.

## **§ 4 Bestandteile der Satzung**

---

Bestandteile dieser Satzung sind eine Liegenschaftskarte und drei Planzeichnungen.

In der Liegenschaftskarte ist der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Hofgärten – Am Scheid“ gekennzeichnet. Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung und damit die 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Hofgärten – Am Scheid“ tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## **§ 6 Rechtsgrundlagen**

Die Änderung des Bebauungsplans finden in folgenden Vorschriften seine Rechtsgrundlage:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung,
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung,
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung,
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der zur Zeit geltenden Fassung,
5. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der zur Zeit geltenden Fassung.

## **Ausfertigung**

Es wird bescheinigt, dass die für den Satzungsbeschluss gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte eingehalten worden sind und dass der Inhalt der Satzung mit dem wirklichen Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Pfalzfeld übereinstimmt.

Ortsgemeinde Pfalzfeld  
Pfalzfeld, 10.02..2006

(Moog)  
Ortsbürgermeister

