

# ORTSGEMEINDE WALDLEININGEN

## ERGÄNZUNGSSATZUNG (ABRUNDUNGSSATZUNG)

### "ANNEXE STÜTERHOF"

**über die Festsetzung von Grenzen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, nördlich der Annexe Stüterhof im Bereich der Gewanne Triftäcker in der Ortsgemeinde Waldleiningen**

Der Ortsgemeinderat Waldleiningen hat aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der nachfolgend aufgeführten **Rechtsgrundlagen**:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
vom 1. Juli 1987 i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, Jhg. 1986), geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189, Jhg. 1996) und zuletzt geändert aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Bauordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998-BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081 Jhg. 1997) in der ab dem 01.01.1998 gültigen Fassung.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
vom 27. Januar 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, Jhg. 1990), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
vom 18. Dezember 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58, Jhg. 1991)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
vom 1. Januar 1999 i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 19; Jhg. 1998)  
in Verbindung mit
- § 24 Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)

folgende

### **Satzung**

**beschlossen:**

# ERGÄNZUNGSSATZUNG (ABRUNDUNGSSATZUNG) "ANNEXE STÜTERHOF"

## § 1

### GELTUNGSBEREICH

Die Teilfläche des Grundstückes, Flurstück Nr. 389, nördlich der Annexe Stüterhof, wird bis zu einer Tiefe von 60,0 m, gemessen von der Kreisstrasse K 78, zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich der Ortsgemeinde Waldleiningen, Annexe Stüterhof, zugeordnet.

Die Lage des Grundstücks/Grundstücksteils und die Abgrenzung der in den Bebauungszusammenhang einbezogenen Fläche ist aus dem als Bestandteil der Satzung beigefügten Planteil ersichtlich. Die betreffende Fläche ist als Geltungsbereich mit einer dicken, schwarzen und gestrichelten Linie (Grenze des Geltungsbereiches) im Auszug aus der amtlichen Flurkarte gekennzeichnet.

## § 2

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Innerhalb der Planzeichnung, die Bestandteil der Satzung ist, wird für den Geltungsbereich der Satzung ein Bauflächenanteil mit 30,0 m Tiefe, gemessen von der Kreisstrasse 78, festgesetzt. Der rückwärtige Grundstücksteil mit einer Tiefe von ebenfalls ca. 30,0 m wird als private Grünfläche (PG) festgesetzt, auf der auch landespflegerische Maßnahmen, insbesondere der Randeingrünung im nordöstlichen Bereich der Annexe Stüterhof, umzusetzen sind.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden wie folgt getroffen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 MD (Dorfgebiet § 5 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 3 und Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 6 bis Nr. 10 werden nicht Bestandteil der Satzung und sind damit unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist für den Geltungsbereich mit 0,3 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- auf 25 von Hundert beschränkt.

## **2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl ist für den Geltungsbereich mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

## **2.3 Firsthöhe / Traufhöhe:**

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Firsthöhen und Traufhöhen festgesetzt. Es wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird mit 4,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt für Firsthöhe (FH) und (TH) ist die Oberkante fertige Strassendecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe. Die Traufe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dacheindeckung.

Rücksprünge im Grundriss, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben können, werden bis maximal 1/3 der Baukörperlänge und maximal 1,5 m Tiefe zugelassen.

## **3. Bauweise; Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im Mischgebiet (MI) ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die offene Bauweise werden Einzelhäuser (vgl. N1) festgesetzt.

Die vordere Baugrenze wird mit einem Abstand von 5,0 m zur angrenzenden Strasse (K78) festgesetzt, die Bautiefe (Abstand von vorderer zur hinterer Bautiefe) wird mit 20,0 m festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden insgesamt durch Baugrenzen festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile beschränkt, d.h. auf der Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie zwischen der gedachten Verlängerung der Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzungslinie sind Nebengebäude unzulässig.

Garagen und Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der zweiten Baugrenze, in dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Gebiet unzulässig. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5,5 m einhalten. Im straßenseitigen Vorgartenbereich sind Stellplätze unzulässig.

## **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

**5. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Leitungen der Ver- und Entsorgung sind innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen.

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

Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Auf den privaten Grundstücksflächen sind hierzu je qm versiegelte Fläche 20 l Versickerungs- bzw. Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die Überläufe der privaten Rückhalte und Versickerungsanlagen sind so anzulegen, dass ein breitflächiger Überlauf innerhalb der als Private Grünflächen festgesetzten Grundstücksflächen nach Osten / Süden ermöglicht wird. Innerhalb der privaten Grünflächen, bzw. nichtüberbaubaren Flächen des Baugrundstückes sind die Versickerungs- und Rückhalteanlagen naturnah gestalterisch unterschiedlich auszuformen.

Auf den privaten Flächen sollte die Bebauung einen Abstand von 6,0 m zu den Versickerungsanlagen einhalten.

**7. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und  
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**7.1 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und  
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

**7.1.1 Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) innerhalb der  
Baugrundstücke (N1); Allgemeine Durchgrünungsmaßnahmen**

Je volle 400 qm Grundstücksfläche ist jeweils (mindestens) ein heimischer, großkroniger Laubbaum neu zu pflanzen und zu unterhalten.

Bei Gemeinschaftsstellplätzen und vergleichbaren Anlagen ist je 4 Stellplätze ein heimischer, großkroniger Laubbaum, vorzugsweise nach der beiliegenden Pflanzliste, neu zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzungen aufgrund sonstiger Festsetzungen innerhalb der Grundstücke sind dabei entsprechend anzurechnen.

Bei allen Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind Baumpflanzungen im Schutzstreifen der Freileitung in Bezug auf die Endwuchshöhe der Bäume mit der Pfalzwerke AG abzustimmen.

**7.2 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25a  
und Nr. 25 b BauGB)**

Die innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung vorhanden Grünbestände (Heckenstruktur entlang der K 78) sind nach Maßgabe der im folgenden noch detaillierter getroffenen Festsetzungen zu erhalten und zu entwickeln.

Soweit dies insbesondere den getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen nicht widerspricht, sind naturnahe, begrünte Rinnen und Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von nicht verunreinigten Oberflächenabflüssen zulässig.

### **M 1; Erhalt und Entwicklung bestehender Gehölze**

Die bestehenden Laubbäume und Sträucher sind in ihrem Bestand zu erhalten. Ggf. sind Schutzvorkehrungen nach Maßgabe der einschlägigen DIN Vorschriften zum Schutz der Gehölze (insbesondere DIN 18920) zu treffen (einschließlich ihres Wurzelbereiches).

Soweit Querungen mit Zufahrten, Fußwegen, Leitungen u.ä. notwendig und zulässig sind, gilt dies nur unter dem Vorbehalt, dass durch die genannten Maßnahmen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung von Gehölzbeständen vermieden wird. Darüber hinaus sind innerhalb der lückigen Bestände ergänzende naturnahe Strauchpflanzungen vorzunehmen.

### **M 2; Neuanlage von Gehölzen, Säumen und wiesenartiger Begrünung**

Die im Geltungsbereich der Satzung festgesetzten privaten Grünflächen sind nach folgender Maßgabe zu begrünen und zu entwickeln:

Etwa 10 % bis maximal 33 % Anpflanzung von heimischen, standortgerechten (Laub-) Bäumen und Sträuchern,

auf den verbleibenden Flächen Aussaat einer krautreichen Grasmischung und anschließend Pflege und Unterhaltung grünlandähnlich (mit maximal einmal jährlicher Mahd) alternativ oder auf Teilflächen auch Mahd nach Bedarf in mehrjährigem Turnus und/ oder natürliche Sukzession.

Die Begrünungs- und Pflegemaßnahmen sind innerhalb des Rahmens der oben festgesetzten Wahlmöglichkeiten ggf. auch den Erfordernissen zur Anlage und Unterhaltung bzw. Funktionssicherung naturnaher Rinnen und Mulden zur Regenwasserversickerung anzupassen.

### **M 3; Neuanlage eines dichten Gehölzstreifens zur Abschirmung**

Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen ist ein durchgehender Gehölzstreifen als Sichtschutz und Abschirmung zu pflanzen. Es ist eine mindestens 3-reihige Pflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen in mindestens 2xv Qualität vorzunehmen. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind vorzugsweise Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Quercus petraea – Traubeneiche  
Prunus avium – Wildkirsche  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Rosa canina – Hundsrose  
Crataegus monogyna – Weißdorn  
Corylus avellana – Haselnuss

### **7.3 Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Eingriffsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a+b BauGB und § 8 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)**

Die innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung auf Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (private Grünflächen) festgesetzten Maßnahmen sind als Ausgleich den Eingriffen im Bereich der Baugrundstücke zugeordnet.

## **§ 3**

### **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden auch bauordnungsrechtliche Gestaltvorschriften gem. § 88 und § 52 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **1. Dachform und Dachneigung**

Alle Dachformen sind zulässig, die Dacheindeckung ist frei wählbar. Die zulässige Dachneigung ist entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### **2. Dachgauben**

Die Dachgauben dürfen als Einzelgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenzahl auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

#### **3. Dacheinschnitte**

Sichtbare Dacheinschnitte auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite der Dachfläche sind unzulässig.

#### **4. Einfriedungen**

Entlang der Erschließungsstraßen ist die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze straßenseitig auf maximal 1,20 m zu beschränken, die Sockelhöhe darf 0,3 m nicht überschreiten. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei einer gärtnerischen Gestaltung der Einfriedungen sind Nadelgehölze unzulässig.

#### **5. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

#### **6. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege**

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätzen sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

#### **7. Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind und/oder neben der zugehörigen baulichen Anlage angeordnet sind sowie sich in Dimensionierung und Ausführung in das Gesamtbild der Umgebung einfügen. Großflächenwerbung über 2 m<sup>2</sup> Fläche und Werbeanlagen mit wechselndem bzw. laufendem Licht sind nicht zulässig.

## § 4

### ALLGEMEINE HINWEISE

Die Ableitung von Drainwässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Zum Schutz gegen Vernässung wird für Unterkellerungen die Ausbildung von wasserdichten Wannen o. ä. empfohlen.

## § 5

### INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

#### Ausgefertigt:

Dienstsiegel



23. APR. 2002

Waldleiningen, den \_\_\_\_\_ 2002

*Franz Pfeiffer*

Pfeiffer  
(Ortsbürgermeister)

#### Genehmigungsvermerk:

Dienstsiegel



08. April 2002

Kaiserslautern, den \_\_\_\_\_ 2002

Kreisverwaltung Kaiserslautern  
(Untere Landesplanung)

Kusche

#### Öffentliche Bekanntmachung:

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Hochspeyer in der Ausgabe Nr. 17 vom 25.04. 2002.

Dienstsiegel



Hochspeyer den: 29.04. 2002

Rung  
(Bürgermeister)