

SATZUNG

der Ortsgemeinde Neuhäusel

über die I. Änderung des Bebauungsplanes "Struthfeld"

Der Ortsgemeinderat von Neuhäusel hat in seiner Sitzung am 18.06.2008 auf Grund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO), (Selbstverwaltungsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994, GVBl. S. 153) in der heute gültigen Fassung, die folgende Satzung betreffend die I. Änderung des Bebauungsplanes

"Struthfeld"

beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der anliegenden zeichnerischen Planausfertigung.

§ 2

Der Bestandteil dieser Satzung ist

1. Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text), in dem die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend zur Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt wurde;
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen;

§ 3

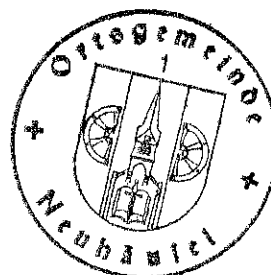
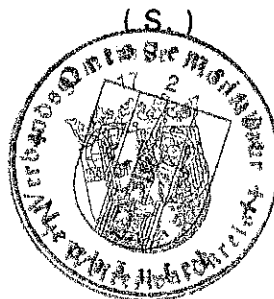
Anlage zu dieser Satzung ist die Begründung zur Bebauungsplanurkunde.

§ 4

Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft und wird hiermit ausgefertigt.

Neuhäusel, 16.12.2008

Roggenbach
Fritz Roggenbach
(Ortsbürgermeister)



III. Textliche Festsetzungen

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt, gelten folgende Textliche Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung [- § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB -]

Die Flächen des Bebauungsplans werden als **Allgemeines Wohngebiet [WA]** (gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 (2), Nr. 3 BauNVO) sowie die Ausnahmen (gemäß § 4 (3) nicht zulässig).

A.2 Maß der baulichen Nutzung [- § 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB -]

Die Grundflächenzahl [-GRZ-] wird mit **0,3** (gemäß § 16 (2), Nr. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl [-GFZ-] mit **0,6** (gemäß § 16 (2), Nr. 2 BauNVO) festgesetzt:

Im **WA** wird die **Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 16 (2), Nr. 3 BauNVO) wird auf **I + D** begrenzt, d.h. es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum einzurichten ist.

Im **WA 1** sind **maximal II Vollgeschosse** statthaft.

Eine Nutzung des Obergeschosses ist grundsätzlich nur zulässig, wenn zum angrenzenden Sportplatz hin die Nebenräume (z.B. reine Kochküchen, Abstellräume, Bäder, Toiletten, Treppenhäuser o.ä.-) angelegt werden.

Im Obergeschoss dürfen die Fenster von Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen – mit Ausnahme der Giebelseiten – generell nur in den stadionabgewandten Gebäudefronten vorgesehen werden.

Wenn aus zwingenden Gründen die Anordnung von Aufenthaltsräumen und deren Fenstern im Obergeschoss auf der stadionzugewandten Seite erforderlich ist, so müssen diese gemäß den Kriterien der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R_w = 35$ bis 39 dB im funktionsfähigen eingebauten Zustand entsprechen.

Weiterhin sind für diese Fenster zusätzlich schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen, um auch bei einem geschlossenen Fenster einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten.

Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser müssen durch eine zweischalige Gebäudetrennwand/Brandmauer verbunden sein und als selbstständig benutzbare Gebäude auf zwei verschiedenen Grundstücken stehen. Die Grundstücksgrenze muss in der Mitte der Gebäudetrennwand verlaufen.

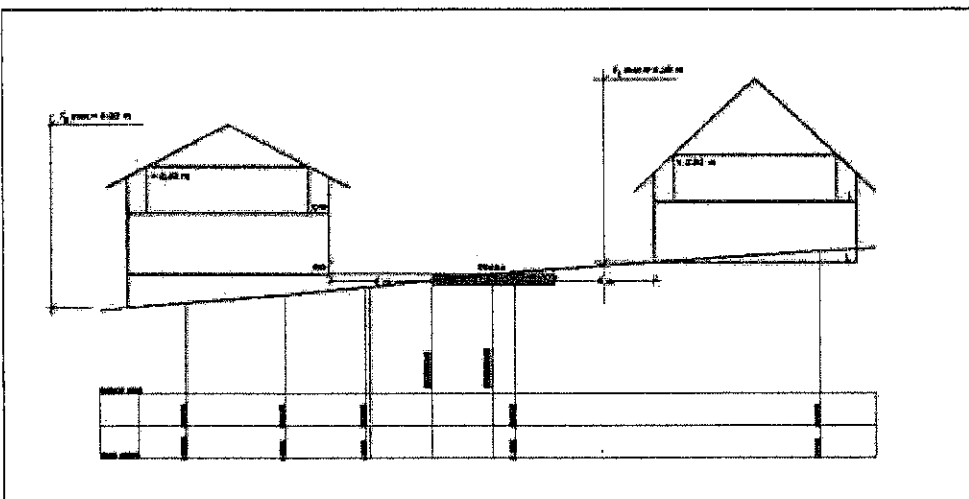
Im WA 1 werden **nur Einzelhäuser** in offener Bauweise (gemäß § 22 (2) BauNVO), zugelassen.

Die **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude wird (gemäß § 1 (1), Nr.6, BauGB) auf **maximal zwei** begrenzt.

Die Firsthöhe [FH] wird mit maximal **9,00 m**, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an der Gebäudekante, festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Systemskizze

- ohne Maßstab -



A.3 Stellung der baulichen Anlagen [-§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB -]

Die Stellung der baulichen Anlagen – Hauptfirstrichtung – ist in der Planurkunde durch „Pfeilsymbol“ verbindlich festgesetzt.

Untergeordnete Nebenanlagen – nach § 14 BauNVO – und Einrichtungen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO – nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen – sind von der Festsetzung nicht betroffen.

A.4 Verkehrsflächen [- § 9 Abs.1, Nr. 11 BauGB -]

Die Erschließungsstraßen für das Plangebiet werden entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf der Grundlage der „*Richtlinien für die Anlage von Straßen*“ (RAS), Ausgabe 1982

A.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen [-§ 9 Abs.1, Nr.26 BauGB-]

Die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen u. Abgrabungen sind in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang sowie Betonrückenstützen der straßenbegrenzenden Bordsteine sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,20 m auf den angrenzenden Wohngrundstücken zu dulden.

A.6 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen [- § 9 Abs.1, Nr. 4 BauGB -

Stellplätze sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und „Carports“ (geschlossene und auch nur einseitig geschlossene) sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Mindestabstand von Garagen, geschlossenen und auch nur einseitig geschlossenen „Carports“ sowie von Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss 5,0 m betragen. Vollständig offene „Carports“ (= überdachte Stellplätze) und Stellplätze können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wenn die Stütze 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgestellt ist.

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Garagen und „Carports“ gelten insoweit als Stellplatz.

A.7 Öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB

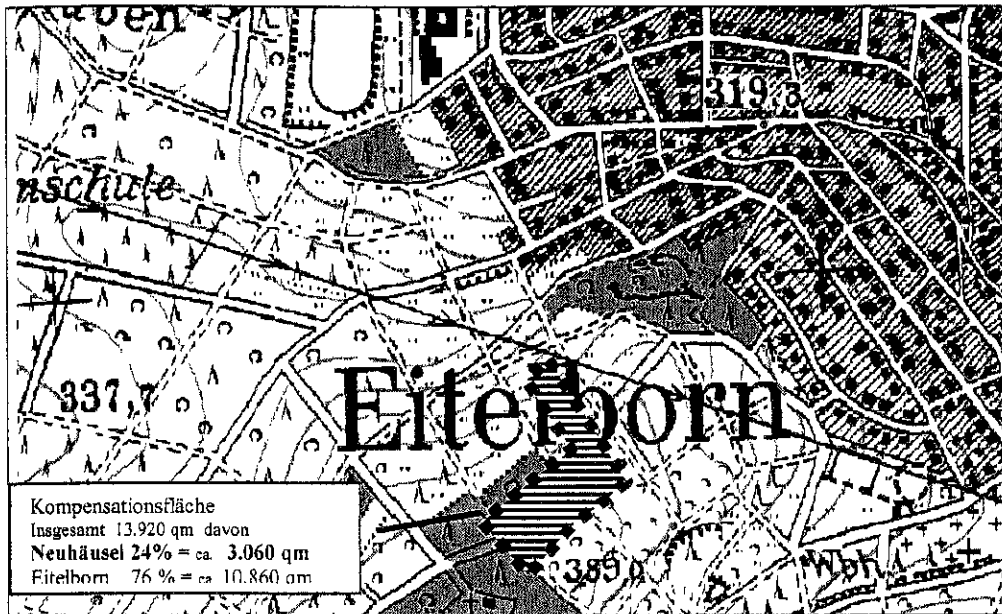
Anmerkung

Die Ortsgemeinde Neuhäusel kann innerhalb ihrer eigenen Gemarkung keine geeigneten Kompensationsflächen zur Verfügung stellen. Der Ausgleich für die durch Verkehrsflächen und Wohnbebauung anrechenbar versiegelten Flächen im Planbereich der Ortslage Neuhäusel soll durch landespflegerische Maßnahmen auf einer Sammelausgleichsfläche in der Gemarkung Eitelborn erfolgen.

Die Kosten für den Erwerb der Fläche und die Durchführung der Maßnahmen in der Gemarkung Eitelborn werden von der Ortsgemeinde Neuhäusel anteilig mit 24 % übernommen.

Somit ergeben sich für die beiden Ortslagen folgende Flächenanteile

Gesamt - Kompensationsfläche	ca.	13.920 qm
Flächenteil Neuhäusel (22 %)	ca.	3.060 qm
Flächenteil Eitelborn (78 %)	ca.	10.860 qm



Gemäß § 135a BauGB sind festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit diese Maßnahmen an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs.1 a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit stellen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbeitrag.

Zuordnung flächen /	Eingriffs- Kompensationsflächen		anteilige Kompensa- tionsfläche	
	Versiegelungs- fläche	Versiegelungs- anteil	Siedlungs- erweiterung	Rückhalte- becken
Verkehrsflächen	1.340 qm	ca. 44 %	ca. 1.270 qm	ca. 70 qm
Bauflächen	1.720 qm	ca. 56 %	ca. 1.620 qm	ca 100 qm
Gesamt	3.060 qm	100 %	2890 qm	170 qm

- 40 % der anteiligen Kompensationsfläche (= 1.340 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen und den Bau des Rückhaltebeckens der Ortsgemeinde Neuhäusel zugeordnet.
- 60 % der anteiligen Kompensationsfläche (= 1.720 qm) werden zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch die bauliche Ausnutzung und den Bau des Rückhaltebeckens den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

1.1 Öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20 a

BauGB

Die Pflanzbeete im Verlauf der Erschließungsstraßen werden als öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB (*Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*) ausgewiesen. Die Flächen sind mit Bäumen II. Ordnung und mit einer Unterpflanzung aus Bodendeckern auszustatten und dauerhaft zu unterhalten.

1.9 Maßnahmen und Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser [- § 9 Abs.1, Nr.14, 16 und 20 BauGB -]

In der Gemarkung Eitelborn werden die Flurstücke Nr. 20/1, 20/2, 38 (teilw.) und 39 (teilw.) (Flur 7) als **Flächen** für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen. Durch Bodenmodulation und Errichtung eines Erddammes wird auf dieser Fläche ein zentrales Rückhalte- u. Versickerungsbecken neu angelegt. Hier wird das im Oberflächenwasserkanal gesammelte Regenwasser aus dem Plangebiet zur breitflächigen Versickerung eingeleitet. Der Überlauf wird über einen offenen Graben zeitverzögert in den Vorfluter („*Binnbach*“) abgeleitet.

Anmerkung Die zentrale Versickerungs- und Rückhaltefläche wird als **Gemeinschaftsanlage** der Ortsgemeinden Eitelborn und Neuhäusel errichtet. Aufgrund der Größe der Siedlungserweiterung muss sich die Ortsgemeinde **Neuhäusel anteilig mit 22 % an den Kosten für die Herstellung dieser Anlage beteiligen.**

Für die Herstellung der Anlage wird **von der Ortsgemeinde Eitelborn** eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit § 54 LWG beantragt. Unterhaltung und Pflege der Anlage werden von den Verbandsgemeindewerken durchgeführt.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [- gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz-] für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Festsetzungen getroffen.

3.1 Gestaltung privater Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, sog. „*Ökopflaster*“, Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

Terrassen und Zugangsbereiche dürfen versiegelt werden. Das hier abzuleitende Oberflächenwasser ist (unter Ausnutzung der belebten Bodenzone) auf dem Privatgrundstück zu versickern oder in privaten Rückhalteschächten/ Zisternen zu sammeln und zeitverzögert über den Oberflächenwasserkanal in die zentrale Versickerungs- und Rückhaltefläche abzuleiten [- siehe Ziffer A.9 -].

.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen / Fassadenbegrünung

Fenster- und öffnungslose Fassaden mit einer Länge von über 5,0 m sind mit Rank- und Kletterpflanzen oder mit Gehölzgruppen entsprechend der Pflanzenliste so zu begrünen, dass mindestens 30 % dieser Wandflächen überdeckt sind.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind (sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden) zu mindestens 50 % als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei sind pro angefangene 250 qm Grundstücksgröße folgende Gehölze (entsprechend der Pflanzenliste) zu pflanzen:

- (a) mind. 3 Sträucher sowie ein Baum I. oder II.

Ordnung

(oder ein Obstbaum)

- (b) alternativ 2 Bäume I. oder II. Ordnung

(oder zwei Obstbäume)

<p>Hinweis Eine Auswahl landschaftstypischer Gehölze für die Bepflanzung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist als Anlage beigefügt.</p>

.3 Dachform, Dachneigung und -gestaltung

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden grundsätzlich nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm- u. Pultdächer, auch mit den Sonderformen Zelt- oder Mansarddach) zulässig.

Die zulässige Dachneigung wird auf mindestens 10° und maximal 45° festgesetzt. Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Ausnahmeregelungen

(1) Ausnahmsweise können im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde auch Flachdächer zugelassen werden, wenn diese aus Gründen der Energieeinsparung geplant oder als Grasdach ausgeführt werden.

(2) Die Errichtung von Mansard- und Tonnendächern ist (unter Einhaltung der gestatteten Zahl der Vollgeschosse) ebenfalls möglich. Für diesen Fall werden auch Dachneigungen unter 10° bzw. über 45° erlaubt.

Bei einer Dachneigung von mehr als 25° kann die Dachfläche durch Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser gegliedert werden. Dabei ist von der Hauskante ein Abstand von jeweils mindestens 1,0 m einzuhalten.

Die Breite von Dachgauben darf in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 60 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1 m betragen (- gemessen in der Horizontalen an der größten Ausdehnung der Gaube -). Dachgauben dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

Empfehlung

Zur Minderung von Wärmeverlusten sollten bevorzugt Dachflächenfenster verwendet oder anstelle von mehreren kleinen Gauben nur eine große Gaube eingebaut werden.

Mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand zwischen Außenkante Dach und Fenster muss mindestens 1,50 m betragen.

B.4 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldrahtzäune und Zäune aus breiten, horizontal verlaufenden, ungesäumten Bohlenbrettern sind nicht zulässig.

B.4.1 Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze

Freistehende Mauern im Verlauf der Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,25 m zulässig.

B.4.2 Einfriedungen an den übrigen(straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen

Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen od. Maschendraht an den übrigen (straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.

Mauern dürfen nur in Verbindung mit Holz-, Schmiedeeisen- oder Maschendrahtzäunen errichtet werden und eine Höhe von maximal 0,50 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung maximal 1,25 m betragen.

Darüber hinaus sind an die Gebäude anschließende Mauern bis maximal 2,0 m Höhe und 5,0 m Länge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zulässig.

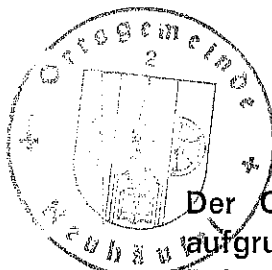
4.3 Bezugspunkte für die Höhenfeststellung der Einfriedungen

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsanlagen ist die Oberkante der fertigen Verkehrsanlage, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsanlagen errichtet werden, ist die von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte, im Übrigen die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

SATZUNG

der Ortsgemeinde Neuhäusel über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Struthfeld"



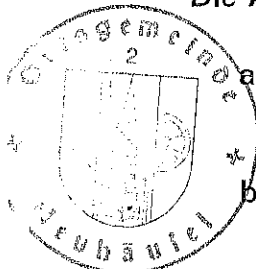
Der Ortsgemeinderat von Neuhäusel hat in seiner Sitzung am 25.08.2011 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der heute gültigen Fassung die folgende Satzung betreffend die 2. Änderung des Bebauungsplanes

"Im Struthfeld"

beschlossen.

§ 1

Die Änderung des Bebauungsplanes hat folgenden Inhalt:

- 
- a) die überbaubare Fläche für die Grundstücke am Lärchenweg wird um 1 m erweitert; der bauliche Abstand wird bis auf 4 m an den Lärchenweg herangeführt;
 - b) die Textfestsetzung B.1 („*Gestaltung privater Zufahrten und Stellplätze*“) wird ersatzlos aufgehoben.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist die Planurkunde. Anlage zu dieser Satzung ist die Begründung der Planänderung.

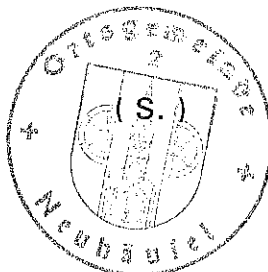

§ 3

Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft und wird hiermit ausgefertigt.



Neuhäusel, den 26.09.2011

(Werner Christmann)
Ortsbürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplanes

„Im Struthfeld“

der Ortsgemeinde Neuhäusel

1. Änderungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat von Neuhäusel hat in seiner Sitzung am 10.5.2011 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Im Struthfeld“ zu ändern. Das Verfahren wird als 2. Änderung durchgeführt.

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist es, dass

1. die überbaubare Fläche für die Grundstücke am Lärchenweg um 1 m erweitert wird; der bauliche Abstand wird bis auf 4 m an den Lärchenweg herangeführt;
2. die Textfestsetzung B.1 („Gestaltung privater Zufahrten und Stellplätze“) ersatzlos aufgehoben wird.

2. Begründung

Zu 1.:

Der Bebauungsplan trifft für die Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Schulstraße, der Straße „Am Stadion“ und des Lärchenweges aus Gründen einer Energieoptimierung unterschiedliche Festsetzungen in den überbaubaren Flächen. So soll zum Lärchenweg ein baulicher Abstand von 5 m eingehalten werden, während die überbaubaren Flächen für die zur Straße „Am Stadion“ angrenzenden Nachbargrundstücke bis auf 3 m an die Straße heranragen.

Im Interesse einer besseren baulichen Ausnutzbarkeit hat der Ortsgemeinderat **Eitelborn** ein Verfahren zur Änderung seines Bebauungsplanes „Struthfeld II“ beschlossen, wonach für die Grundstücke südlich des Lärchenweges (und weitere) die überbaubare Fläche um 2 m erweitert wird; die Bebauungsmöglichkeit wird somit bis auf 3 m an den Lärchenweg herangeführt.

Aufgrund der Geländesituation in den Baugebieten „Struthfeld“ ist jedoch zu beachten, dass mit einer baulichen Erweiterung die Gebäude auch näher an die Böschungskante heranrücken. Auch wenn durch eine Erweiterung der Baugrenze dem Grunde nach eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit geschaffen wird, so haben die Bauherren dennoch die im Bebauungsplan auf ihren Grundstücken festgesetzten Böschungsflächen zu beachten.

