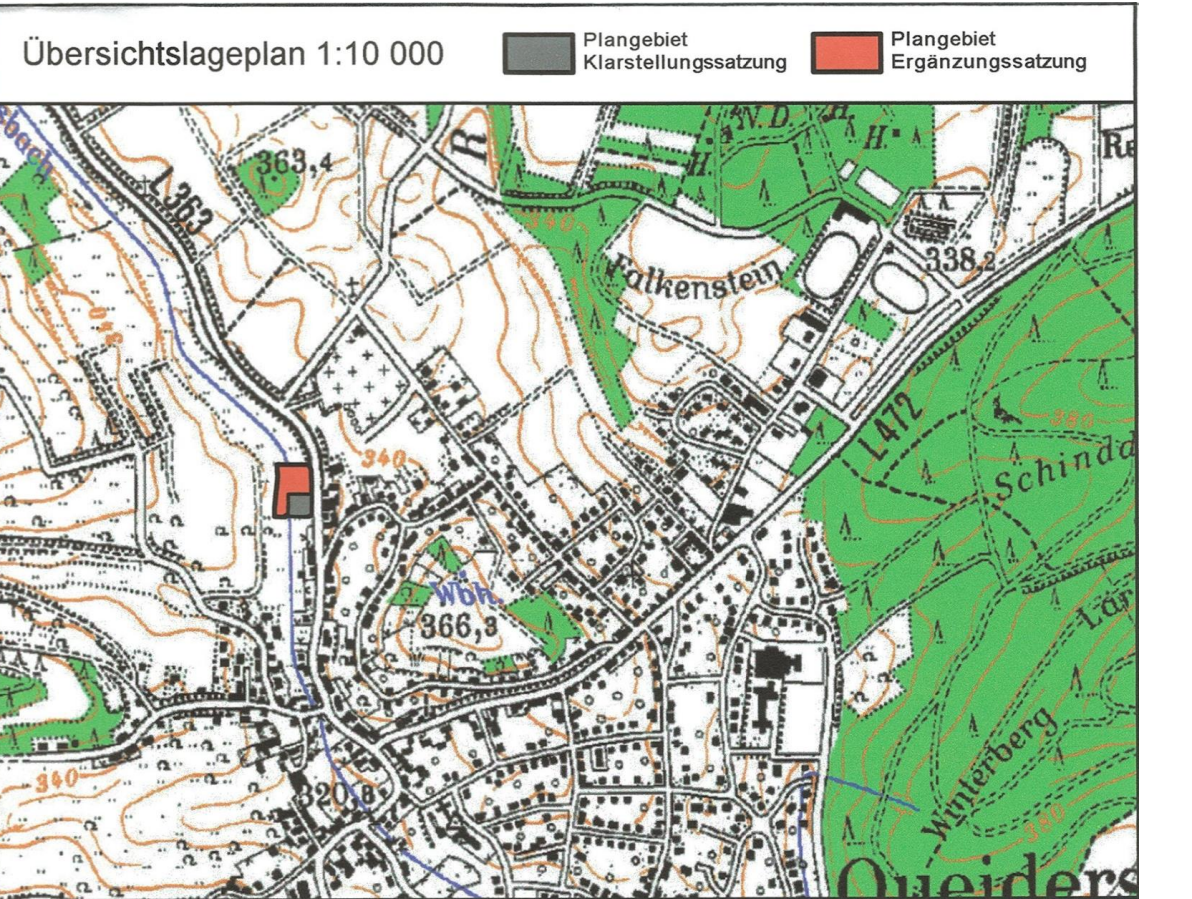


Projekt: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich "Hauptstraße"
Ortsgemeinde Queidersbach
Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd

Datum	Name	Art der Änderung
18.01.2010	Niendorf	Änderungen / Ergänzungen im Rahmen der Abwägung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
26.04.2010	Niendorf	Änderungen / Ergänzungen gem. Vorgaben Verbandsgemeindeverwaltung Kaiserslautern-Süd vom 09.03.2010 (Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB); Planverfahren aktualisiert
10.01.2011	Niendorf	Endfassung (Verfahrensvermerke aktualisiert)

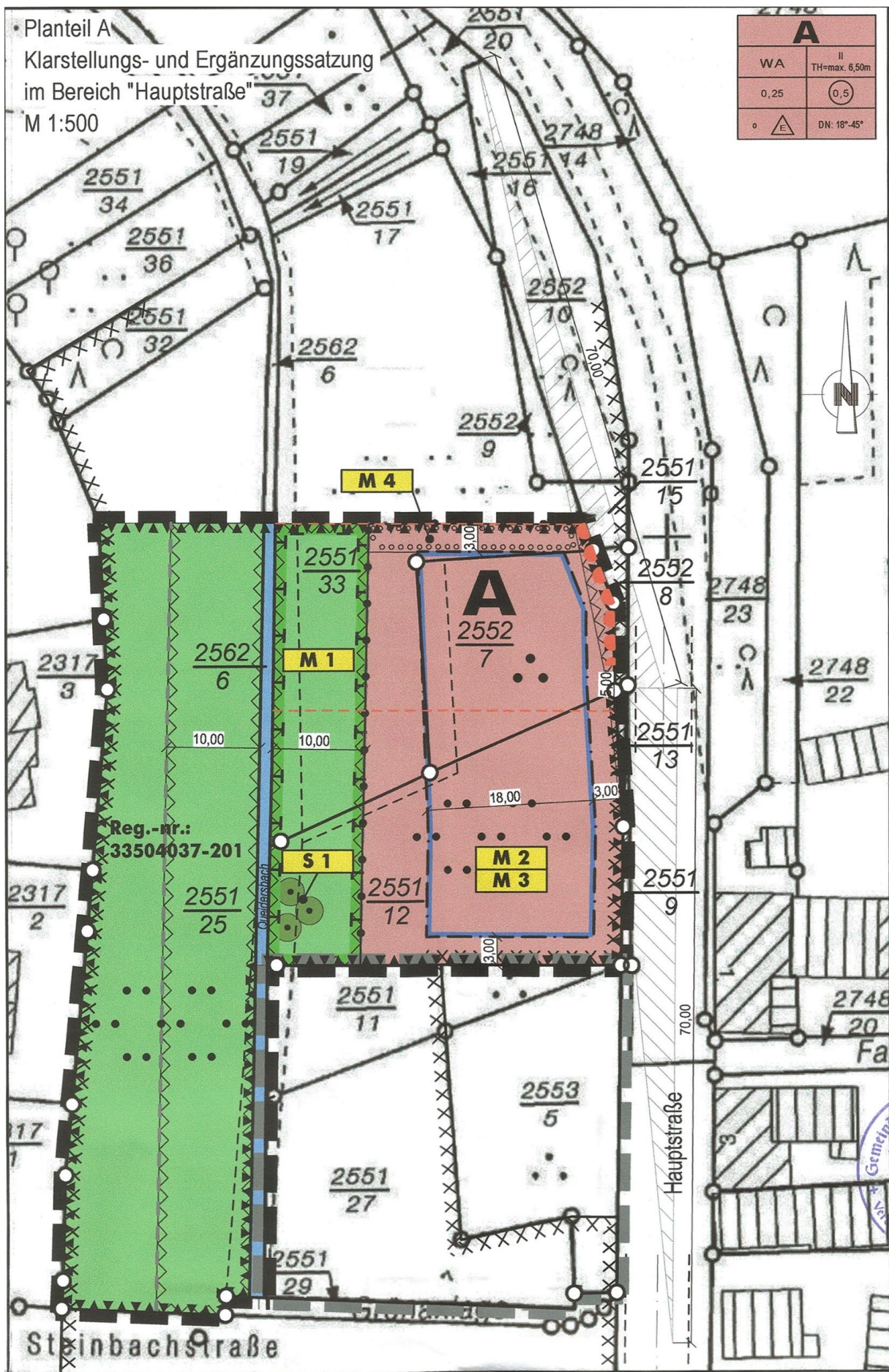
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

<p>WERNY PARTNER</p> <p>Ottostraße 5 66877 Ramstein-Miesenbach</p> <p>Telefon 06371/613688-0 Telefax 06371/613688-9</p> <p>info@werny-partner.de</p> 	 <p>Datum: 10.01.2011 Unterschrift</p>	A.NR. 09/022							
		Gemarkung: Queidersbach							
		Flur: ...							
		Maßstab: 1 : 500							
		Plannr.: 5003							
		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;">örtl. Aufn.</td> <td style="width: 30%;">29.09.2008</td> <td style="width: 60%;">T. Niendorf / K. Mayer</td> </tr> <tr> <td>gez.</td> <td>10.01.2011</td> <td>T. Niendorf</td> </tr> <tr> <td>gepr.</td> <td>10.01.2011</td> <td>R. Martin</td> </tr> </table>	örtl. Aufn.	29.09.2008	T. Niendorf / K. Mayer	gez.	10.01.2011	T. Niendorf	gepr.
örtl. Aufn.	29.09.2008	T. Niendorf / K. Mayer							
gez.	10.01.2011	T. Niendorf							
gepr.	10.01.2011	R. Martin							
















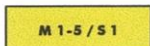




• Planteil A
 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
 im Bereich "Hauptstraße"
 M 1:500

A	
WA	II
0,25	TH=max. 6,50m 0,5
◊	DN: 18°-45°




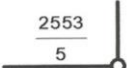



Teil B

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO, PlanzVO und LBauO

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)		Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
0,25	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)		Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)		Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
II	Zahl der Vollgeschoße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)		Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
TH = max. 6,50 m	Traufhöhe max. 6,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
o	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)		Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)		Landespflegerische Maßnahme mit Maßnahmennummer
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)		Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
DN	Dachneigung: 18° bis 45° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
			Nachrichtliche Übernahme von anderen gesetzl. Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB); 10 m-Gewässerschutzstreifen

Zeichenerklärung

	vorh. Gebäude mit Hausnummer		vorh. Straße		Sichtdreiecke nach RAS-K 1 (Ausg. 1988)
	vorh. Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer		geplante Grundstücksgrenze (Vorschlag)		

Rechtsgrundlagen

Für die Verfahrensdurchführung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 BS 213-1), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz -LNatSchG-) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG-) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 299)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Art. 11 des Zweiten Landesgesetzes zur Kommunal- und Verwaltungsreform vom 28.09.2010 (GVBl. S. 281)

Verfahrensvermerke

1. Beschluss zur Aufstellung einer Satzung

Der Gemeinderat Queidersbach hat in der Gemeinderatssitzung am 16.11.2006 beschlossen eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich "Hauptstraße" aufzustellen.

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich "Hauptstraße" wurde mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2008 bis 03.12.2008 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat Queidersbach hat in seiner Sitzung am 31.03.2009 die im Rahmen des Auslegungsverfahrens vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt und eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

3. Erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich "Hauptstraße" wurde mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2010 bis 23.09.2010 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 12.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat Queidersbach hat in seiner Sitzung am 30.11.2010 die im Rahmen des erneuten Auslegungsverfahrens vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Queidersbach hat mit Beschluss vom 30.11.2010 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich "Hauptstraße" wurde am 16.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich "Hauptstraße" ist damit gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird mit Planteil, Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

08. DEZ. 2010

Queidersbach, den _____

Für die Ortsgemeinde Queidersbach:



[Handwritten signature]

Füssel, Ortsbürgermeisterin

Anlage A

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich „Hauptstraße“

in der
Ortsgemeinde Queidersbach

- Planteil A: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich „Hauptstraße“ -

Textteil zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich „Hauptstraße“

- Anlage zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich „Hauptstraße“ -
- Fachbeitrag Naturschutz zur Ergänzungssatzung im Bereich „Hauptstraße“ -
- Bestands- und Konfliktplan -



Satzung

zur Klarstellung der Grenzen sowie zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB der Ortsgemeinde Queidersbach (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich „Hauptstraße“) vom _____

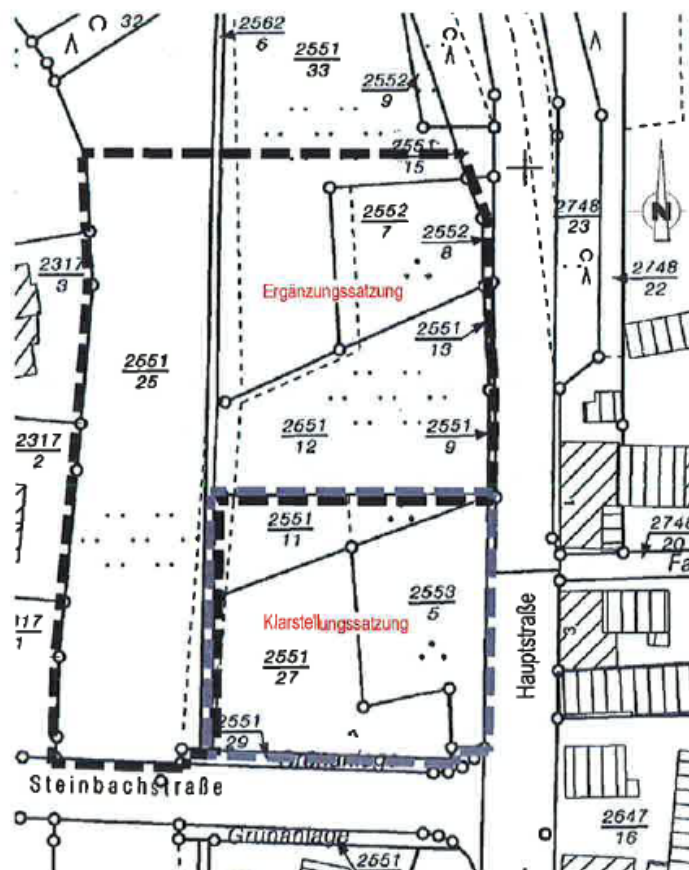
Der Ortsgemeinderat Queidersbach hat auf Grund § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereiche

Die Klarstellungssatzung umfasst die Flurstücke Nr. 2551/11, 2551/27 und 2553/5, die dem Innenbereich zuzurechnen sind.

Die Flurstücke Nr. 2551/12 und 2552/7 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 2551/25, 2551/33 und 2562/6 befinden sich im Außenbereich und werden von der Ergänzungssatzung umfasst.

Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.



§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Klarstellungssatzung hat -was die Rechtsqualität der einbezogenen Grundstücke betrifft- nur deklaratorische Bedeutung. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Auch wenn ein Grundstück wegen der Innenbereichsqualität in eine Klarstellungssatzung einbezogen ist, können einer Bebauung anderweitige Rechtsvorschriften bspw. des Wasserrechts und des Immissionsschutzes entgegenstehen. Die Klarstellungssatzung trifft hierzu keine Aussage. Alles Weitere ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB können im Bereich von Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Hiervon wird vorliegend wie folgt Gebrauch gemacht. Ergänzend werden § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB angewandt.

Die Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb der Ergänzungssatzung richtet sich ansonsten nach § 34 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

A. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche sind die Nutzungen lt. § 4 Abs. 2 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) zulässig.

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

Im Geltungsbereich der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche ist das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl sowie über die max. Zahl der Vollgeschoße und max. Traufhöhe festgesetzt. Unterer Bezugspunkt der max. Traufhöhe ist Oberkante Hauptstraße, gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte und Straßenachse. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit Oberkante Dachhaut.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die in der Ergänzungssatzung festgesetzten Obergrenzen.

	Höchstmaße
Grundflächenzahl	0,25
Geschoßflächenzahl	0,5
Max. Zahl der Vollgeschoße	II
Max. Traufhöhe	6,50 m

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche sind Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Ausnahme von den in Pkt. A. 6. genannten Anlagen.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen bis zu 50 m³ gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1a LBauO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; jedoch nicht zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sowie auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Nicht überdachte Stellplätze und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; jedoch nicht auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Zwischen überdachtem Stellplatz (z. B. Carport) und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens ein Stauraum von 0,50 m verbleiben.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens ein Stauraum von 5,00 m verbleiben.

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen sowie Veränderungen der Bodenoberfläche im 10 m-Gewässerschutzstreifen bedürfen der Genehmigung nach § 76 Landeswassergesetz -LWG-. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind gem. § 36 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen.
- Sichtdreiecke nach RAS-K 1 (Ausg. 1988). Die Sichtdreiecke (Bauverbotszone) sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80 m gemessen über der jeweiligen Fahr- bahnoberkante freizuhalten.

8. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge unzulässig.

9. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einschrieb im Planteil A zur Ergänzungssatzung im Bereich „Hauptstraße“.

- Zweckbestimmung: Planerische Übernahme aus Gründen der Bestandssicherung (Uferrandstreifen „Queidersbach“) in Überlagerung mit der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB „Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen“ ausgewiesen.
- Die private Grünfläche im Bereich der Ergänzungssatzung (östlich des Vorfluters „Queidersbach“) wird darüber hinaus in Überlagerung mit der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

10. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Einschrieb im Planteil A zur Ergänzungssatzung im Bereich „Hauptstraße“: Vorfluter „Queidersbach“.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Für die Behandlung der in Pkt. 12 beschriebenen Altablagerungen kommt gem. dem Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 5. Februar 2002 / 3250-4531) u.a. „Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen“ als Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB in Betracht und werden daher im Planteil A zur Ergänzungssatzung im Bereich „Hauptstraße“ gem. PlanzV entsprechend festgesetzt.

12. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich eine im Bodenschutzkataster unter Reg.-Nr. 33504037-201 „Hauptstraße“ erfasste Altablagerung. Sie ist im Planteil A zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich „Hauptstraße“ der Ortsgemeinde Queidersbach gekennzeichnet.

In zur Überbauung vorgesehenen Bereichen sind die Auffüllungen vollständig zu entfernen. Die Maßnahmen sind von einem Fachgutachter begleitet und dokumentieren zu lassen. Die Dokumentation ist über die Verbandsgemeindeverwaltung Kaiserslautern-Süd der zuständigen Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Bei einer sensiblen Nutzung des Grundstückes z.B. als Kinderspielplatz oder Garten mit Obst- oder Gemüseanbau wird für die oberen 35-60 cm ein Bodenaustausch oder die Abdeckung des Ablagerungskörpers mit nicht belastetem Boden in entsprechender Mächtigkeit sowie ggfs. die Einbringung einer Grabsperre (z.B. Geotextil) empfohlen.

13. Nachrichtliche Übernahme von anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Siehe Einschrieb im Planteil A zur Ergänzungssatzung im Bereich „Hauptstraße“: 10 m-Gewässerschutzstreifen des Vorfluters „Queidersbach“.

14. Dachformen und Dachneigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Es sind geneigte Dächer zulässig, wobei bei kubischen Baukörpern Satteldächer zu bevorzugen sind. Winkelbauten sollten mit Walmdächern ausgeführt werden.

Für die Hauptgebäude sind Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 45° zulässig.

Die Dachneigungen der Garagen sind mit mindestens 18° auszuführen.

Für überdachte Stellplätze (z.B. Carports) sind auch Flachdächer zulässig.

15. Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

Gauben sind als untergeordneter Baukörper in die Dachfläche einzugliedern bis zu einer Länge von 2/3 der Trauflänge. Bei Ausnutzung der zulässigen Gesamtlänge sind die Gauben zu gliedern, d.h. keine zusammenhängende Gaubenlänge. Weiterhin dürfen die Gauben die Traufe und den First nicht unterbrechen und müssen von dem Ortgang einen Abstand von mind. 1,20 m haben.

16. Kniestöcke (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Bei Häusern mit zwei Vollgeschoßen sind Kniestöcke unzulässig.

17. Dacheindeckung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Zur Dacheindeckung sind rote bis braune Dacheindeckungen (z.B. Betondachsteine oder Tonziegel) zugelassen. Dacheindeckungen in anderen als den oben genannten Farben sind nicht zulässig.

Ebenso sind Dacheindeckungen aus Kunststoff und Faser-Zement-Wellplatten nicht zugelassen.

Metalleindeckungen sind nur zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer und ähnliches) zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen zulässig.

13. Nachrichtliche Übernahme von anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Siehe Einschrieb im Planteil A zur Ergänzungssatzung im Bereich „Hauptstraße“: 10 m-Gewässerschutzstreifen des Vorfluters „Queidersbach“.

14. Dachformen und Dachneigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Es sind geneigte Dächer zulässig, wobei bei kubischen Baukörpern Satteldächer zu bevorzugen sind. Winkelbauten sollten mit Walmdächern ausgeführt werden.

Für die Hauptgebäude sind Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 45° zulässig.

Die Dachneigungen der Garagen sind mit mindestens 18° auszuführen.

Für überdachte Stellplätze (z.B. Carports) sind auch Flachdächer zulässig.

15. Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

Gauben sind als untergeordneter Baukörper in die Dachfläche einzugliedern bis zu einer Länge von 2/3 der Trauflänge. Bei Ausnutzung der zulässigen Gesamtlänge sind die Gauben zu gliedern, d.h. keine zusammenhängende Gaubenlänge. Weiterhin dürfen die Gauben die Traufe und den First nicht unterbrechen und müssen von dem Ortgang einen Abstand von mind. 1,20 m haben.

16. Kniestöcke (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Bei Häusern mit zwei Vollgeschoßen sind Kniestöcke unzulässig.

17. Dacheindeckung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Zur Dacheindeckung sind rote bis braune Dacheindeckungen (z.B. Betondachsteine oder Tonziegel) zugelassen. Dacheindeckungen in anderen als den oben genannten Farben sind nicht zulässig.

Ebenso sind Dacheindeckungen aus Kunststoff und Faser-Zement-Wellplatten nicht zugelassen.

Metalleindeckungen sind nur zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer und ähnliches) zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen zulässig.

18. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Verblendungen mit Keramik- und Kunststoffplatten sind untersagt. Die Gebäude sind vorwiegend zu verputzen. Grelle Farbtöne sind untersagt. Als Empfehlung: Pastelltöne bzw. erdgebundene Farbtöne.
Teilverkleidungen wie Giebeldreiecke, Traufe, Ortgang und Gauben mit Naturholz sind statthaft.

19. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Werbeanlagen, die auf die freie Strecke der L 363 gerichtet sind, dürfen in diesem Bereich nicht errichtet werden.

B. Landespflegerische Festsetzungen

Zum Ausgleich und als Ersatz für unvermeidbare Auswirkungen im Bereich der Ergänzungsfläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ökologische Aufwertung des Ufersaums (Vorfluter „Queidersbach“) und angrenzender Freifläche in einer Größenordnung von ca. 470 m² (M 1),
- Bewirtschaftung und Rückhaltung von Oberflächenwasser (M 2),
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur landschaftlichen Einbindung der Ergänzungsfläche (M 3) und
- Landschaftsgehölzpflanzung in einer Größenordnung von ca. 60 m² zur Gestaltung eines harmonischen Siedlungsabschlusses (M 4).

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

1a. Der Ufersaum des im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung verlaufenden Vorfluters „Queidersbach“ ist im Zuge einer Ersatzmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der Ergänzungsfläche in einem Teilabschnitt in einer Größenordnung von ca. 470 m² ökologisch aufzuwerten.

Für diesen Zweck und zur Sicherung der Uferböschungen eignet sich unter anderem die Schwarzerle. Sie ist mehrstämmig und sehr standfest. Ihre sehr dichten Wurzeln reichen 1,5 m tief in den Boden und sichern die Böschungen vor Ausbruch und Abrutschen. Alle Gehölze müssen als Ballen etwas tiefer gesetzt werden, um der Zerstörung durch Unterspülung entgegen zu wirken. Weiden sind an Holzpflocke, die zuvor in die Böschung getrieben wurden, zu binden.

Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche sind entlang des Vorfluters insgesamt drei Schwarzerlen gem. Gehölzliste (siehe Pkt. B. 4.) in einem Pflanzabstand von 10,0 m bis 15,0 m als Heister in einer Pflanzgröße von mindestens 150 bis 200 cm, zweimal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren sind auf zuvor genannter Fläche 10 Weiden gem. Gehölzliste (siehe Pkt. B. 4.) in einer Pflanzgröße von mindestens 60 - 100 cm, einmal verpflanzt, 4 Triebe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus ist die im Planteil zur Ergänzungssatzung dargestellte Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als eine extensiv genutzte Feucht- bzw. Nasswiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Gras- und Wiesengesellschaft überzieht u.a. den Ufersaum mit einem Wurzelgeflecht und bildet durch lebende und abgestorbene Partikel eine Schutzschicht. Die Wiesenfläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr Mitte Juni und im August / September zu pflegen.

Hierbei sind die Unterhaltungsgrundsätze nach § 39 WHG zu beachten.

Diese mit **M 1** bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die durch die Neuversiegelung innerhalb der Ergänzungsfläche entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft und trägt zur Verbesserung der Arten- und Strukturvielfalt und dem Landschaftsbild im betroffenen Naturraum bei.

- 1b. Im Geltungsbereich der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücksfläche anfallende Regenwasser auf demselbigen vorerst zurückzuhalten ist (**M 2**).

Dies kann mittels Mulden und Teichanlagen (Geländemodellierung), Zisternen oder ähnlichen Anlagen (auch in deren Kombination) erfolgen. Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass pro Grundstück 5 m³ Niederschlagswasser zurückgehalten werden können.

Eine schadlose Wasserrückhaltung auf dem Baugrundstück ist in der nachgeschalteten Genehmigungsvorlage nachzuweisen.

Die Rückhalteanlage ist mit einem Notüberlauf zu versehen. Das überschüssige Regenwasser ist nach der Wasserrückhaltemaßnahme vorrangig dem Queidersbach bzw. breitflächig der belebten Bodenzone des Gewässerrandstreifens zuzuführen.

Die Leitung (Notüberlauf) auf dem Grundstück ist am offenen Graben von den Verbandsgemeindewerken Kaiserslautern-Süd abzunehmen. Über diese Abnahme wird ein Abnahmeschein erteilt.

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Landesstraße kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird (auch nicht über die neuen Zufahrten) und deren Abläufe nicht behindert werden.

Durch die Festsetzung der Rückhaltung auf privaten Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird der Regenwasserabfluss reguliert (Oberflächenabfluss wird verzögert).

Hierbei sind die Unterhaltungsgrundsätze nach § 39 WHG zu beachten.

Diese mit **M 2** bezeichnete Maßnahmen dienen dem Schutz von Boden und Natur im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und stellen einen funktionalen Ausgleich für die durch die Bebauung und Flächenversiegelung bedingten Eingriffe in den Wasserhaushalt dar.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2a. Pro Baugrundstück innerhalb der Ergänzungsfläche ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Arten der Gehölzliste (siehe Pkt. B. 4.) zu verwenden.

Diese mit **M 3** bezeichnete Maßnahme entspricht den Festsetzungen des unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplanes „Woogäcker-Hohläcker - 1. Änderung“. Im Zuge einer Gleichbehandlung des rechtskräftigen B-Planes und der Ergänzungssatzung wurde diese Maßnahme aus dem B-Plan übernommen.

2b. Zur Gestaltung des Siedlungsabschlusses ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur freien Landschaft hin eine mindestens 2 m breite, insgesamt 60 m² große Landschaftsgehölzpflanzung anzulegen.

Zur Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Arten der Gehölzliste (siehe Pkt. B. 4.) zu verwenden.

Aus Rücksicht auf die geplante Neubebauung kann hier auf die Verwendung von großkronigen Laubbäumen verzichtet werden (Belichtung, Laubfall, Windbruch).

Diese mit **M 4** bezeichnete Maßnahme dient der Gestaltung eines harmonischen Siedlungsabschlusses.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gekennzeichneten Gehölze mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen während des Baubetriebs gemäß DIN 18 920 zu schützen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen:

- Schutz des Wurzelbereichs vor Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Auftrag
- Schutz des Stammes und des Astwerks vor Beschädigungen durch Baumaschinen
- Keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen auf der Fläche

Diese mit **S 1** bezeichneten Maßnahmen dienen dem Erhalt von ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvollen Biotopstrukturen.

4. Regelung gemäß § 1a Abs. 1 und 3 BauGB i. V. mit § 34 Abs. 4 Satz 6 und § 9 Abs. 1a BauGB zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Den Eingriffsgrundstücken des Ergänzungsbereiches (WA-Gebiet Neuausweisung) werden naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Maßnahme 1 bis 4) innerhalb des Satzungsgebietes anteilmäßig zugeordnet.

5. Gehölzliste

Vorschläge für Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum der Ergänzungssatzung verwendet werden sollten (Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Woogäcker-Hohläcker - 1. Änderung“ mit Ausnahme der im Umfeld des Gewässers zu pflanzenden Bäume und Sträucher):

Baumarten II. Ordnung (einheimische Laubgehölze)

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche

Sträucher (Gebüsch und mittelhohe Hecken)

Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose

Bäume als Heister (entlang des Gewässers, im unmittelbaren Uferbereich)

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
-----------------	---	-------------

Sträucher (im unmittelbaren Umfeld des Gewässers)

Salix aurita	-	Ohr-Weide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Grau-Weide

C. Empfehlungen und Hinweise

1. Drainagewasser

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

2. Landespflegerische Empfehlung

Die 5 m³-Rückhalteanlagen (Mulden, Teichanlagen, Zisternen oder ähnlichen Anlagen) pro Grundstück sollten auf 10 m³ vergrößert werden. Der Notüberlauf einer Rückhalteanlage hat erst nach deren Füllung (5 m³- bzw. 10 m³-Anlage) und vorrangig in den Queidersbach bzw. breitflächig in den Gewässerrandstreifen zu erfolgen.

3. Ablagerungsstelle „Queidersbach, Hauptstraße“

Im Plangebiet befindet sich eine im Bodenschutzkataster unter Reg.-Nr. 33504037-201 „Hauptstraße“ erfasste Ablagerung. Sie ist im Planteil A zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich „Hauptstraße“ der Ortsgemeinde Queidersbach gekennzeichnet.

Wie mit der Ablagerung in zur Überbauung vorgesehenen Bereichen umgegangen werden soll, ist in Pkt. A. 12. der textlichen Festsetzungen zur vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie in mit jeweiligen Grundstückseigentümern separat abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB geregelt.

Weitere Details können der Geotechnischen und Umwelttechnischen Untersuchung einschließlich Bericht vom 14.8.2009, Projekt-Nr. B09049, aufgestellt durch Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH ICP, Am Tränkwald 27, 67688 Rodenbach, entnommen werden.

4. Hochwasserschutz

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Queidersbach bei Extremereignissen im Planbereich ausufernd.

Nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

5. Immissionsschutz

Lärmschutzforderungen an den Baulastträger der L 363 zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor den Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr der L 363 sind ausgeschlossen.

6. Straßenentwässerung L 363

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Landesstraße kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird (auch nicht über die neuen Zufahrten) und deren Abläufe nicht behindert werden.

Die derzeitige Entwässerung der L 363 erfolgt in den Bereichen der geplanten Baugrundstücken teilweise breitflächig in das tiefer liegende Gelände. Um nachteilige Auswirkungen sowohl auf die derzeit funktionierende Straßenentwässerung als auch auf künftige Bauvorhaben im Bereich des Plangebietes ausschließen zu können, sind von den Grundstückseigentümern entsprechende Maßnahmen (z.B. Geländemodellierung, Flächenfreihaltung zur gezielten Versickerung bzw. Ableiten in Richtung Vorfluter) zu treffen.

Im Zuge des geforderten Gehwegausbaus erfolgt künftig eine Straßenentwässerung über straßeneigene Entwässerungsanlagen. Im Bereich ohne straßenbegleitenden Gehweg erfolgt die Straßenentwässerung auch künftig breitflächig in das tiefer liegende Gelände.

7. Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

8. Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB

Im Zuge der Planaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde ein städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Queidersbach und den Eheleuten Terrence und Melanie Mathews, Römerlager 1, 67701 Schallodenbach, Eigentümer Flur-Nr.: 2551/12 und 2552/7 sowie Herrn Alois Stumpf, Kirchstraße 11, 66851 Queidersbach, Eigentümer Flur-Nr.: 2551/33 geschlossen.

Wesentliche Ziele des städtebaulichen Vertrages sind:

- die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens,
- die Sanierung der Grundstücke sowie
- die erstmalige Herstellung eines straßenbegleitenden Gehweges inkl. Entwässerung und Beleuchtung.

§ 4 In - Kraft - Treten

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Ihr ist eine Begründung gemäß § 34 Abs. 5 letzter Halbsatz i.V.m. § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB beigefügt.

Queidersbach, den _____

Für die Ortsgemeinde Queidersbach:

(D.S.)

Füssel, Ortsbürgermeisterin

B e g r ü n d u n g

1. Begründung zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Planungsziel)

Mit der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB werden die Flurstücke Nr. 2551/11, 2551/27 und 2553/5 (insgesamt 1.365 m²) im Bereich „Hauptstraße“ der Ortsgemeinde Queidersbach als Innenbereich verbindlich vom Außenbereich abgegrenzt womit die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Teil der Ortsgemeinde planungsrechtlich definiert wird. Für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben wird eine aktuelle und rechtssichere Grundlage geschaffen; die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) richtet sich nach § 34 BauGB.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, für eine ca. 1.740 m² große Außenbereichsfläche (geplantes WA-Gebiet und private Grünfläche am nördlichen Ortsrand, östlich des Baugebietes „Woogäcker-Hohläcker“) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzubeziehen. Es sollen zwei weitere Bauplätze zur Deckung des bestehenden Wohnbaulandbedarfs ausgewiesen werden.

Eine konkrete Bebauungsabsicht sowie ein Interesse an einer Bebaubarkeit der Grundstücke wurden von dem jeweiligen Grundstückseigentümer der Verbandsgemeindeverwaltung Kaiserslautern-Süd bzw. der Ortsgemeinde Queidersbach vorgetragen.

Des Weiteren wird der Queidersbach und dessen Talauenbereich (insgesamt 1.645 m²) in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung mit einbezogen. Somit umfasst der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im Bereich „Hauptstraße“ eine Fläche von insgesamt 3.385 m².

Die in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen sind auf angrenzende Bebauung bzw. Nutzung sowie auf angrenzendes Baugebiet „Woogäcker-Hohläcker“ abgestimmt.

Mit der vorgelegten Ergänzungssatzung erfährt der Siedlungskörper eine sinnvolle Ortsarrondierung (unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Straßenrandbebauung und des Baugebietes „Woogäcker-Hohläcker“) ohne weitere Flächeninanspruchnahme für eine verkehrstechnische Anbindung.

Weiterhin wird im Zuge der Ergänzungssatzung der bestehende Talauenbereich des Vorfluters „Queidersbach“ innerhalb des Geltungsbereiches in seinem Bestand gesichert. Eine Bebauung, z.B. mit Wohngebäuden ist ausgeschlossen.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung betrifft keine im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2004 enthaltenen Ziele und Grundsätze zur Ordnung und Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur. Im ROP Westpfalz 2004 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Klarstellungssatzung in seiner überwiegenden Fläche als bestehende gemischte Baufläche dargestellt.