Ausfertigung

Satzung
der Ortsgemeinde Rhodt u.R.

zur Festlegung von Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

und zur Abrundung des Gebietes "Neugasse"
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Der Gemeinderat Rhodt u.R. hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in Verbindung
mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)
in der jeweils gültigen Fassung folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekanntgemacht wird:

§ 1
Geltungsbereich

In der Ortsgemeinde Rhodt u.R. gehören folgende Grundstücke zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil:

Das Gebiet im westlichen Ortsbereich zwischen der Theresienstraße, Neugasse, dem Hungerberg und den Flächen der Landwirtschaft mit folgenden Grundstücken:
2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/4, 10/5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17/1, 17/2, 18, 20/1, 20/3, 20/4, 573/1, 644 (Weg), 5102, 5103, 5104, 5104/1.
Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Übersichtsplan (Maßstab 1 : 1.000) schwarz gestrichelt.

§ 2
Abrundung

Folgende Außenbereichsgrundstücke werden zur Abrundung des Gebietes einbezogen:
Grundstücksteilflächen der Plan-Nr. 567, 568, 569, 570, 644 (Weg).

Der Abrundungsbereich ist in dem beigefügten Übersichtsplan schwarz gepunktet.

§ 3
Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Im Gebiet sind nur zulässig:
1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. sonstige Wohngebäude

2.0 Sonstige Festsetzungen

2.1 Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)
Die Fläche zwischen Bauflucht und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzen zulässig. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und kleinwüchsigen Gehölzen zu bepflanzen. Es dürfen nur heimische und standortgerechte Gehölzarten verwendet werden.
Auf den Grundstücken sind mindestens 1 Baum (vorzugsweise Obstbaum) sowie mehrere Sträucher zu pflanzen (Grenzabstand und Nachbarrecht beachten).
Zum Bauantrag soll ein Pflanzplan eingereicht werden.
Der Vollzug des Pflanzplanes hat nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. spätestens nach Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

3.0 Hinweise

3.1 Versickerung
Die Versickerung von Dachflächenwasser soll möglichst auf dem Grundstück erfolgen.
Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG.

3.2 Ersatzflächen
Die Bauherren führen gemäß § 5 Abs. 3 LPflG Rheinland-Pfalz Maßnahmen zum Ausgleich von Baumaßnahmen auf den Grundstücken durch.
Mit dem Bauantrag ist ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag einzureichen.

3.3 Grundbaumaßnahmen
Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

§ 4
Begründung

1.0 Lage des Abrundungsgebietes

Das für die Abrundung vorgesehene Gebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Rhodt. Es handelt sich um vier Flurstücke, die sich im Osten an die vorhandene Bebauung anschließen und im Süden an den Wirtschaftsweg Hasseleck angrenzen.
Die Fläche des Gebietes umfaßt ca. 0,13 ha (Abgrenzung sh. Plan).

2.0 Bestand innerhalb und außerhalb des Abrundungsgebietes

2.1 Bestehende Nutzung

Das Abrundungsgebiet liegt südwestlich der gewachsenen Ortsrandbebauung. Diese ist durch überwiegende Wohnnutzung geprägt.

2.2 Naturräumliche Situation

Das Plangebiet liegt nördlich des Leiselgrabens. Nach Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet von der vorhandenen Bebauung umringt. Nach Westen schließen sich Weinberge an.

2.2.1 Böden

Entsprechend der naturräumlichen Lage sind hier Lößböden anzutreffen.

2.2.2 Luft, Klima

Klimatisch liegt das Plangebiet in der sehr günstigen Lage "mit hoher Sonneneinstrahlung und mäßigen Niederschlägen (600 mm/Jahr). Kaltluftbahnen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

2.2.3 Vegetation

Die reale Vegetation wird durch Weinberge bestimmt. Durch diese intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Pflanzen der potentiellen Vegetation nicht vorhanden. Auch geschützte Pflanzengesellschaften nach § 24 LPflG bestehen im Plangebiet nicht.

2.2.4 Tierwelt

Aufgrund der nahen Ortslage sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Angebot an vielfältigen Lebensräumen für die Fauna nicht gegeben.

2.2.5 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet schließt sich nördlich an den Wirtschaftsweg (Hasseleck) an und grenzt östlich an den alten Ortsrand von Rhodt. Der Anschluß an die Altbebauung ist unproblematisch. Zum alten Ortsrand ergeben sich keine wesentlichen gestalterischen Probleme, da der hier bestehende Ortsrand keine größere ortsbildprägende Funktion aufweist.

2.2.6 Grundbelastung

Die Grundbelastung des Plangebietes liegt im üblichen Bereich der intensiven Bewirtschaftung.

2.2.7 Landespflegerische Zielvorstellung

Die landespflegerische Zielvorstellung beinhaltet eine Verbesserung der derzeitigen Nutzung.

3.0 Anlaß der Planung

Um das vorhandene Gebiet abzurunden, soll mit dieser Satzung eine städtebaulich vertretbare bauliche Entwicklung eingeleitet und mögliche Fehlentwicklungen verhindert werden.

4.0 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben ist das Abrundungsgebiet noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

5.0 Planung

Mit dieser Satzung können im Abrundungsgebiet noch zwei Wohngebäude zusätzlich gebaut werden. Die Einschränkung der zulässigen Vorhaben nach § 3 Ziffer 1.1 erfolgt aufgrund der teilweise in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe.
Die künftigen Wohngebäude müssen sich im Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 BauGB). Einschränkungen der baulichen Nutzung ergeben sich zusätzlich aus den geplanten landespflegerischen Maßnahmen.
Als Ausgleich für die Versiegelung ist auf den Grundstücken mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Im rückwärtigen Teil der Grundstücke ist die ausgewiesene Pflanzfläche mit Bäumen (überwiegend Obstbäume) und Sträuchern anzupflanzen.

6.0 Auswirkungen der Planung

Die Bebauung des Abrundungsgebietes mit zwei Gebäuden wird keine oder nur geringe Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssysteme sowie auf die natürliche Ausstattung des Gebietes haben, wenn die aufgeführten Randbedingungen eingehalten werden.

Rhodt u.R., den - 1. AUG. 95

Ortsbürgermeister

VERFAHRENSDATEN

Der Gemeinderat Rhodt u.R. hat am 15.03.1994 die Aufstellung dieser Abrundungssatzung beschlossen und am 31.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Abrundungssatzung war vom 07.11.1994 bis einschließlich 07.12.1994 zur Beteiligung der Bürger gemäß § 34 Abs. 5 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 27.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Während der Auslegung wurden 4 Bedenken und Anregungen vorgebracht.
Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Rhodt u.R. am 28.03.1995 behandelt. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 31.03.1995 mitgeteilt.

Der Gemeinderat Rhodt u.R. hat nach § 34 Abs. 4 BauGB am 28.03.1995 die Abrundungssatzung als Satzung beschlossen.

1c Fertigung

Die Satzung wurde gem § 34 Abs. 5 BauGB angezeigt. Rechtsvorschriften werden nicht verletzt.

Landau i. d. Pfalz, 02.06.1995
KREISVERWALTUNG SÜDLICHE WEINSTRASSE

Lutz
Regierungsrat

Hiermit wird die Abrundungssatzung ausgefertigt.
Rhodt u.R., den - 1. AUG. 95

Krieger
Ortsbürgermeister

Die Anzeige dieser Abrundungssatzung sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung sind am 10. AUG. 95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

2. LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG)

in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70)

3. GEMEINDEORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (GemO)

in der Fassung vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 1991 (GVBl. S. 110)

Abrundungssatzung "Neugasse"
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemischte Baufläche (Dorfgebiet)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

TH Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand - Oberkante Dachhaut)

BAUWEISE; ÜBERBAUBARE FLÄCHE

BEGRENZUNG DES BAUFENSTERS FÜR HAUPTGEBÄUDE

GRÜNFLÄCHEN

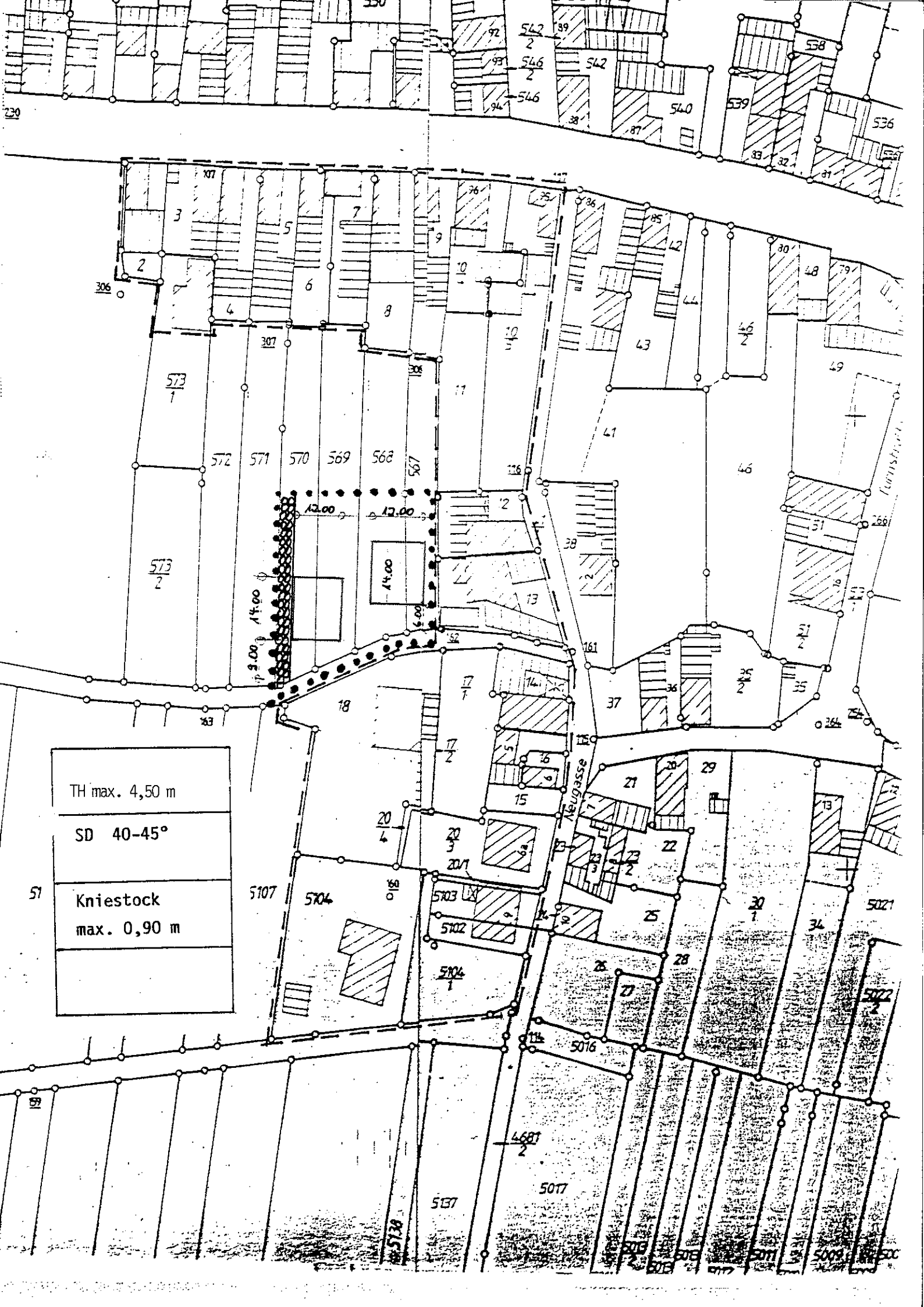
FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONST. ANPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Abrenzungsbereiches (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Grenze des Abrundungsbereiches (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauBG)

SD SATTELDACH


TH max. 4,50 m
SD 40-45°
Kniestock
max. 0,90 m
Neugasse
12.00
12.00
14.00
14.00
6.00
3.00