

Satzung der Ortsgemeinde Weyher

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

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

Der Gemeinderat Weyher 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 Weyher gehören folgende Grundstücke zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil:

Das Gebiet im westlichen Ortsbereich südlich der Modenbachstraße und den Flächen der Landwirtschaft mit folgenden Grundstücken bzw. Teilflächen: Plan-Nr. 1915, 1916, 1919, 1920, 1921, 1922/1, 1923, 1924, 1924/2, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929.

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. 1930, 1931, 2134/2 (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

Die Zufahrt ist unmittelbar am östlichen Rand des Grundstückes 1930
anzulegen.

2.0 Sonstige Festsetzungen

2.1 Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 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.

Auf den Grundstücken sind mindestens 1 Baum (vorzugsweise Obstbaum)
sowie mehrere Sträucher zu pflanzen (Grenzabstand und Nachbarrecht
beachten).

Es dürfen nur heimische und standortgerechte Gehölzarten verwendet
werden.

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 Grund-
stück 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.

Die Standsicherheit der L 506 darf nicht gefährdet werden.

3.4 Lärmschutzmaßnahmen

Forderungen für Lärmschutzmaßnahmen können weder von der Gemeinde
noch von den betroffenen Anliegern an den Baulastträger der L 506 gestellt
werden.

§ 4 Begründung

1.0 Lage des Abrundungsgebietes

Das für die Abrundung vorgesehene Gebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Weyher. Es handelt sich um drei Teilflächen von Flurstücken, die sich im Osten an die vorhandene Bebauung anschließen und im Norden an die Modenbachstraße angrenzen.
Die Fläche des Gebietes umfaßt ca. 0,05 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 auf dem Höhenrücken zwischen Modenbach und Leiselbach. Nach Norden und Osten wird das Plangebiet von der vorhandenen Bebauung umringt. Nach Westen und Süden fallen die Weinberge gleichmäßig ab.

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 südlich an die bestehende Erschließungsstraße (Modenbachstraße) an und grenzt östlich an den alten Ortsrand von Weyher. 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 (3. Änderung) ist das Abrundungsgebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

5.0 Planung

Mit dieser Satzung kann im Abrundungsgebiet noch ein Wohngebäude zusätzlich gebaut werden. Die Einschränkung der zulässigen Vorhaben nach § 3 Ziffer 1.1 erfolgt aufgrund der teilweise in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe.

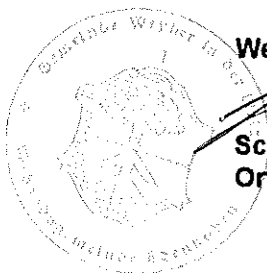
Das künftige Wohngebäude muß sich im Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 BauGB). Einschränkungen der baulichen Nutzung ergeben sich zusätzlich aus den geplanten landespflegerischen Maßnahmen.

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 einem Gebäude 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.



Weyher, den

2. APR. 96

Schwaab
Ortsbürgermeister

VERFAHRENSDATEN

Der Gemeinderat Weyher hat am 30.11.1994 die Aufstellung dieser Abrundungssatzung beschlossen und am 15.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Abrundungssatzung war vom 30.10.1995 bis einschließlich 10.11.1995 zur Beteiligung der Bürger gemäß § 34 Abs. 5 BauGB öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 19.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Während der Auslegung wurden 1 Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Weyher am 17.01.1996 behandelt. Das Ergebnis wurde dem Betroffenen mit Schreiben vom 26.01.1996 mitgeteilt.

Der Gemeinderat Weyher hat am 17.01.1996 die Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Fertigung

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

Landau i. d. Pfalz, 19. März 1996
KREISVERWALTUNG SÜDLICHE WEINSTRASSE


Lutz
Oberregierungsrat

Hiermit wird die Abrundungssatzung ausgefertigt.

Weyher, den. - 2. APR. 96


Schwaab
Ortsbürgermeister

Die Anzeige dieser Abrundungssatzung sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung sind am 1. APR. 96 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. LANDESPFLEGESETZ (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 "Modenbachstraße"
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB

ZEICHENERKLÄRUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


TH TRAUFHÖHE (straßenseitig)


 BEGRENZUNG DES BAUFENSTERS FÜR HAUPTGEBÄUDE

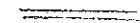
GRÜNFLÄCHEN

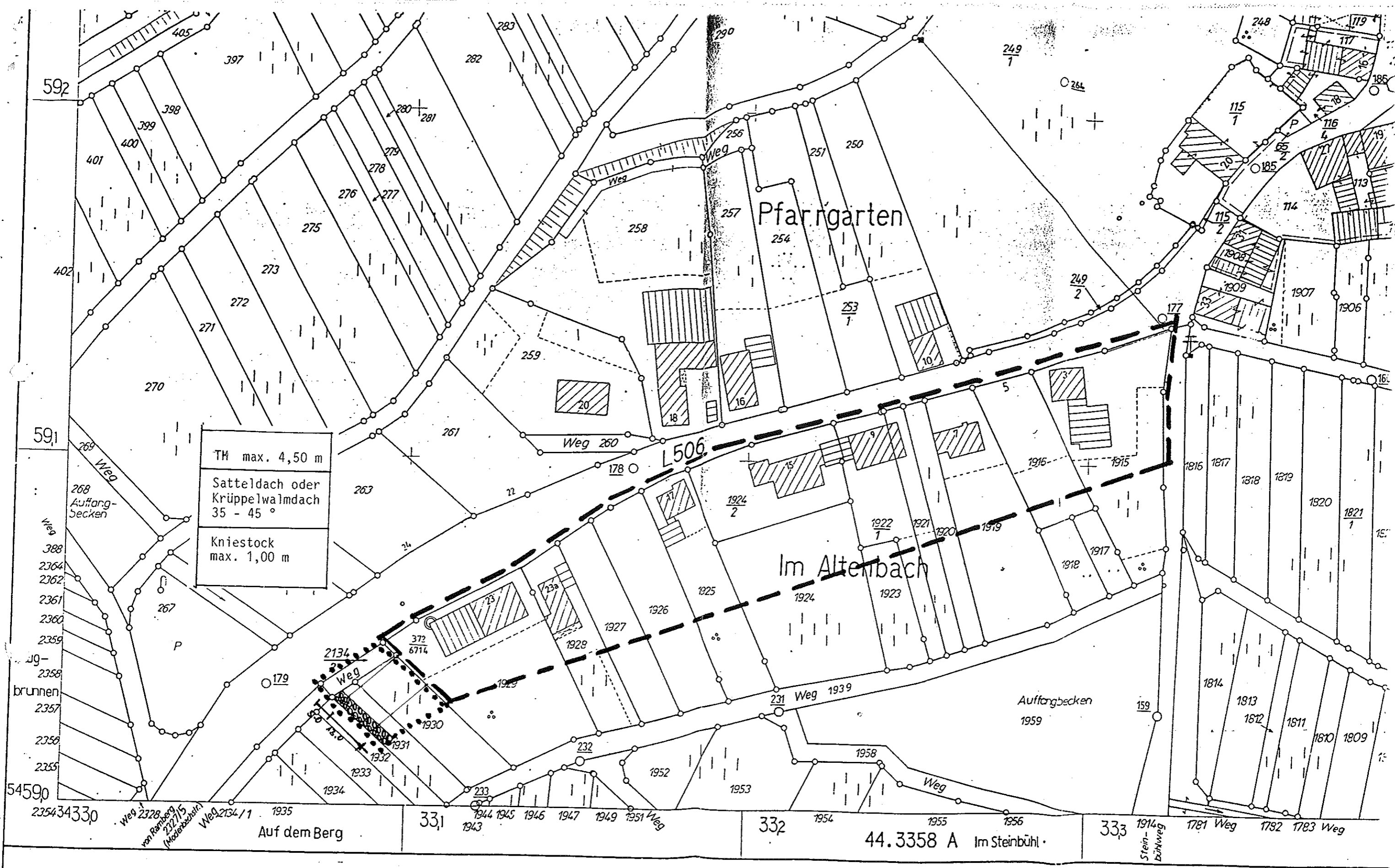
 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND
STRÄUCHERN UND SONST. ANPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

 Gehweg



44.3359 C

Katasteramt Landau i. d. Pfalz (1979)

1:1 000

Auszug aus der amtlichen Flurkarte
 Gemarkung Weyher
 Maßstab 1:1000 (Zur Maßentnahme nur
 bedingt geeignet)
 Katasteramt Landau, den 21.12.1994