

Entwurf

**Ortsgemeinde Alsenz**  
**Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel**  
**Donnersbergkreis**

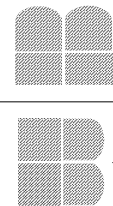
**Aufstellung der  
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
im Bereich der Hauptstraße 38  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

Fassung: Januar 2020

---

**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**

---



Büroinhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur

Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen  
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen  
rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0  
Telefax: 0 63 61/92 15 33

**Auftraggeber** : Stefan Kopp  
Bahnhofstraße 14  
67821 Alsenz

**Projekt** : Ortsgemeinde Alsenz  
Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im  
Bereich der Hauptstraße 38 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3  
BauGB

**Erstellt durch** : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Abt. Raum + Umwelt  
M. Sc. Catherine Rupp  
Morbacherweg 5  
67806 Rockenhausen

**Träger der Planungshoheit:**

**Entwurfsverfasser:**

.....  
**Bürgermeister Michael Rink**  
**Ortsgemeinde Alsenz**

.....  
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt,**  
**Rockenhausen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Beilage Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>		<b>Blatt</b>
1.0	Satzungstext (Entwurf)		
2.0	Planurkunde zur Satzung (Entwurf)	M 1:1.000	2.01

**Ortsgemeinde Alsenz**  
**Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der  
Hauptstraße 38 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

Der Ortsgemeinderat Alsenz hat aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit gültigen Fassung, und in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), in der derzeit gültigen Fassung vom 02.03.2017, folgenden kombinierten Satzungsentwurf zur Offenlage gemäß § 3 II BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 II BauGB beschlossen:

**1. Geltungsbereich**

Das Außenbereichsgrundstück mit der Flurstücks-Nummer 902 (teilweise) in der Gemarkung Alsenz wird entsprechend der Darstellung in der beigefügten Planurkunde zur Klarstellung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Alsenz im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung wird mit einer schmal gestrichelten schwarzen Linie in der Planurkunde umrandet und umfasst eine Größe von ca. 500 m<sup>2</sup>.

Die Außenbereichsgrundstücke mit den Flurstücks-Nummern 902 (teilweise) und 903 in der Gemarkung Alsenz werden entsprechend der Darstellung in der beigefügten Planurkunde im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Alsenz einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird mit einer breit gestrichelten schwarzen Linie in der Planurkunde umrandet und umfasst eine Größe von ca. 2.565 m<sup>2</sup>.

Die kombinierte Satzung umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,3 ha.

**2. Anlass der Planung**

Die Aufstellung der kombinierten städtebaulichen Satzung soll die vorhandene Bebauung auf den Außenbereichsgrundstücken mit den Flurstücks-Nummern 902 (teilweise) und 903 legitimieren und im Bestand städtebaulich sichern. Klarstellend wird zudem eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstücks-Nummer 902 (teilweise) in den im Zusammenhang

bebauten Ortsteil von Alsensz aufgenommen, um die städtebaulichen Grenzen des Innenbereiches im Sinne von § 34 BauGB abschließend zu definieren.

Die Erschließung des Plangebiets wird über die Hauptstraße sichergestellt. Die Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücksbereiche im Plangebiet wird zudem über ausgewiesene Geh- und Fahrrechte sichergestellt.

Die bauliche Nutzung der zur Ergänzung des Ortsteiles einbezogenen Grundstücksflächen wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden bestehenden Ortsteiles und durch die ergänzenden Festsetzungen dieser Satzung bestimmt. Die kombinierte Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

### **3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. mit § 9 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

Gemäß Planeintrag wird für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO als zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Einschränkend wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass alle Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung bzw. unzulässige Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung werden.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich der Satzung für die einzelnen Teilbereiche A, B und C entsprechend der Planzeichnung wie festgesetzt:

##### Teilbereich A

max. Grundfläche	:	500 m <sup>2</sup>
Zahl der Vollgeschosse	:	III
max. Geschoßfläche	:	750 m <sup>2</sup>

##### Teilbereich B

max. Grundfläche	:	450 m <sup>2</sup>
Zahl der Vollgeschosse	:	I
max. Geschoßfläche	:	450 m <sup>2</sup>

##### Teilbereich C

max. Grundfläche	:	150 m <sup>2</sup>
Zahl der Vollgeschosse	:	II
max. Geschoßfläche	:	300 m <sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche (GR) darf im Teilbereich A nicht überschritten werden. Die zulässige Grundfläche (GR) darf in den Teilbereichen B und C durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 50% überschritten werden.

Die maximale Firsthöhe wird für den Teilbereich A mit 12,0 m über OK Straßenniveau festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel bzw. der Dachhaut. Bei Dachkonstruktionen mit einseitigem Dachschenkel gilt die höhere Oberkante des Schnittpunktes der Dacheindeckung mit der Vorderkante der Außenwand.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche der Hauptstraße und dem Baugrundstück.

### **3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten, soweit hier eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche definiert ist.

Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf nur durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Carports, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, überbaut werden.

### **3.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 21a BauNVO)**

Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

### **3.6 Führung von Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung und den angrenzenden Flächen können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nachrichtlich nicht übernommen sind. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den

Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs-/Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Die unterirdischen Leitungsanlagen dürfen grundsätzlich nur nach Einverständnis durch den zuständigen Versorger überbaut werden, wenn die Unterhaltung der Anlagen gesichert ist. Die Schutzabstände und Schutzempfehlungen der Versorger sind zu beachten.

### **3.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, in geeigneter Weise zurück zu halten und anschließend über einen Notüberlauf verzögert in den vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Möglichkeiten einer schadlosen breitflächigen Versickerung sollen bei einer geologisch günstigen Situation auf dem Baugrundstück genutzt werden.

Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

*Hinweis: Zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers wird je Gebäude eine Zisterne mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>3</sup> empfohlen in Verbindung mit einer ganzjährigen Brauchwassernutzung (u.a. Toilettenspülung, Gartenbewässerung). Sollte mit der geplanten Bebauung ein zusätzliches wasserwirtschaftliches Ausgleichserfordernis gemäß § 28 LWG einhergehen, soll hierfür eine zweckgebundene Ablösezahlung mit den Verbandsgemeindewerken Alsenz-Obermoschel vereinbart werden.*

*Durch die standörtliche und topographische Lage des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung werden keine Erfordernisse zur Regelung der Außengebietsentwässerung erforderlich.*

**4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfläche  
(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. mit § 9 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6  
LBauO)**

**4.1 Äußere Gestaltung von Dächern**

Außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen in die Dachflächen integriert werden bzw. sind als Dacheinbauten ausdrücklich zulässig.



## **5. Kennzeichnungen**

### **5.1 Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Alsenz (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

Das Überschwemmungsgebiet der Alsenz als Gewässers 2. Ordnung wird entsprechend der Rechtsverordnung 566-288 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße vom 28.04.2001 nachrichtlich übernommen.

Es wird auf die Verbotstatbestände gemäß § 4 der Rechtsverordnung hingewiesen. Soweit es sich nicht um notwendige Maßnahmen handelt, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Benutzung von Gewässern und Deichen dienen, ist es verboten, in Überschwemmungsgebieten nach § 88 Abs. 1 und 2 LWG die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen, Anlagen herzustellen, zu verändern oder zu beseitigen oder Stoffe zu lagern oder abzulagern. Die nach § 88 Abs. 1 LWG zuständige Wasserbehörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern) kann unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen Ausnahmen genehmigen. Insbesondere erfordert die Bebauung einer Fläche im Überschwemmungsgebiet eine Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 88, 89 LWG von der zuständigen Behörde bevor ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt werden kann.

### **5.2 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Für die gekennzeichneten Grundstückspartellen, welche direkt an das Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Alsenz gemäß Rechtsverordnung 566-288 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße vom 28.04.2001 angrenzen, ist zur Vorbeugung gegen äußere Einwirkungen bei extremen Hochwasserereignissen ein Hochwasser angepasstes Bauen vorzusehen. Es sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleistungen fachtechnisch zu prüfen sowie ein darüber hinausgehender Hochwasserschutz.

## 6. Empfehlungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

### 6.1 Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Bebauung des Gebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe  
Direktion Landesarchäologie  
Außenstelle Speyer  
Kleine Pfaffengasse 10  
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu

berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## **6.2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückbleiben. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz) 0,50 m zurückgesetzt werden.

## **6.3 Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WasgefStAnIV) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377) wird hingewiesen. Nach § 65 Abs. 1 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen. Das einschlägige technische Regelwerk ist zu beachten.

## **6.4 Ausgleich der Wasserführung**

Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Eine breitflächige Versickerung am Ort des Anfalls entspricht den landesweit einzuhaltenden Zielen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Sollte wider Erwarten dennoch eine erlaubnispflichtige Benutzung erfolgen, (z. B. die Versickerung von Niederschlagswasser befestigter Flächen in einer zentralen Versickerungsanlage) wird auf die einschlägigen Vorschriften des Wasserrechts (§§ 9, 8 WHG i. V. m. § 25 ff. LWG) verwiesen und eine Abstimmung der entwässerungstechnischen Maßnahmen mit der Oberen Wasserbehörde erforderlich.

## **6.5 Baugrund / Radon**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2

(Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten.

Vor einer Bebauung der Flächen wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung mit Angaben zur Radonbelastung der Bodenluft empfohlen. Die Radonuntersuchung soll dabei den fachlichen Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz folgen. Das Plangebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen erhöhtes (40 – 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten vermutet wird.

Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas Radon, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen sind den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) zu entnehmen. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

## **6.6 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125 (M): Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von Februar 2013 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur

Gewährleistungen 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.

### **6.7 Verkehrssicherheit**

Für sämtliche Erschließungs- und Baumaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Notwendigkeit von verkehrsrechtlichen Sicherungsmaßnahmen (Beschilderung, Lichtzeichen, Sperrung, etc.) an der Gemeindestraße „Hauptstraße“ zu prüfen und rechtzeitig Kontakt mit den zuständigen Straßenbaulastträgern aufzunehmen.

### **6.8 Brandschutz/ Trinkwasserversorgung**

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme einer neuen Trinkwasserversorgungsstrecke ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Tage vorher) anzuzeigen.

### **6.9 Kampfmittel**

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Grundstückseigentümer hat vor Beginn von Erschließungsarbeiten eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

### **6.10 Einsehen der Satzung und sonstiger Vorschriften**

Die vorliegende Satzung und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Alsensz-Obermoschel, Schulstraße 16, Dachgeschoss, Zimmer 22, 67821 Alsensz zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich der Satzung wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Alsensz-Obermoschel empfohlen.

## **7. Planurkunde**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist aus der beigefügten Planurkunde ersichtlich. Die Planurkunde ist Bestandteil dieser Satzung.



## **8. Bekanntmachung**

Diese kombinierte Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Alsenz, den \_\_\_\_\_

Für die Ortsgemeinde:

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Michael Rink

**Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Planurkunde und Begründung Bestandteile der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.**

## **Anlage zum Satzungstext**

---

### **Städtebauliche Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB:**

#### **Rahmenbedingungen - Planungsanlass**

---

Die Ortsgemeinde Alsenz beabsichtigt die Aufstellung der kombinierten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Bereich Hauptstraße 38“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB. Diese dient der Definition der städtebaulichen Grenzen des Innenbereiches im Sinne von § 34 BauGB sowie der Legitimierung und planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bausubstanz auf den Außenbereichsgrundstücken mit den Flurstücksnummern 902 (teilweise) und 903. Zudem wird hierdurch eine Nachverdichtung im Geltungsbereich ermöglicht. Grundlegend hierfür ist das geplante Bauvorhaben von Stefan Kopp, Alsenz.

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst das Grundstück mit der Flurstück-Nummer 902 (teilweise, A ~ 500 m<sup>2</sup>). Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Grundstücke mit den Flurstück-Nummern 902 (teilweise) und 903 mit der geplanten Mischgebietsfläche gemäß Planurkunde (A ~ 2.565 m<sup>2</sup>). Das Plangebiet grenzt im Westen an die Alsenz (Fließgewässer 2. Ordnung) und im Osten an die Hauptstraße (Gemeindestraße). Nördlich und südlich grenzt das Plangebiet an Grundstücke mit einer lockeren Bebauung.

Die Aufstellung der kombinierten städtebaulichen Satzung soll eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Planbereiches im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB vereinbaren um eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu fördern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt. Durch die Möglichkeit der Nachverdichtung im Teilbereich A wird ein Innenentwicklungspotenzial im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB genutzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahme reduziert.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel ist der räumliche Geltungsbereich der vorgelegten Planfassung als gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit entspricht die Satzung in der vorgelegten Planfassung den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die städtebauliche Satzung steht im Zeichen einer funktionsgerechten und flächensparenden Erschließung, da die vorhandenen Erschließungsanlagen in der Hauptstraße genutzt werden sollen.



## **Verfahrensablauf**

---

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Hauptstraße 38 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in der Ortsgemeinde Alsenz ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Das Planverfahren zur Aufstellung des kombinierten Satzung wurde durch Beschluss des Gemeinderates Alsenz vom \_\_\_\_\_ eingeleitet (§ 2 BauGB).

Der Beschluss, diese Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Alsenz vom \_\_\_\_\_ einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden \_\_\_ Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. \_\_\_ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Während der Auslegung gingen \_\_\_ Stellungnahmen ein.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates vom \_\_\_\_\_ wurden die eingegangenen Stellungnahmen erörtert und abgewogen. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

Der Ortsgemeinderat hat am \_\_\_\_\_ die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt und im Anschluss ausgefertigt worden (vgl. Verfahrensvermerke auf Planurkunde).

### **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

---

Das Außenbereichsgrundstück mit der Flurstücks-Nummer 902 (teilweise) in der Gemarkung Alsensz wird entsprechend der Darstellung in der beigefügten Planurkunde zur Klarstellung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Alsensz im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst eine Größe von ca. 500 m<sup>2</sup>

Die Außenbereichsgrundstücke mit den Flurstücks-Nummern 902 (teilweise) und 903 in der Gemarkung Alsensz werden entsprechend der Darstellung in der beigefügten Planurkunde im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Alsensz einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Größe von ca. 2.565 m<sup>2</sup>.

Der gesamtäumliche Geltungsbereich der kombinierten Satzung umfasst eine Größe von ca. 0,3 ha und begründet sich aus der Abgrenzung des zusammenhängenden Ortsteils. Dabei werden u.a. die Bebauungsstruktur, die Nutzungsstruktur, die topographische Gegebenheiten, die Katastergrenzen und die Planungs- und Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde berücksichtigt.

### **Planinhalte**

---

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den angrenzenden Nutzungsarten des Innenbereichs, die im Wesentlichen gemischten Nutzungen dienen. Dementsprechend wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, in dem jedoch, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind. Dies führt dazu, dass Vergnügungsstätten nicht außerhalb von überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebieten zulässig sind. Ziel ist die Vermeidung konfliktträchtiger Nutzungen, die geeignet sind, einen Attraktivitäts- und Funktionsverlust für Nutzungen in der Umgebung zu verursachen und eine hochwertige Vermietung bzw. einen hochwertigen Verkauf zu erschweren. Störungen durch nächtlichen Quell- und Zielverkehr, Emissionen, die visuell-ästhetische Ausprägung (u.a. Licht- und Reklametafeln) werden hierdurch vermieden. Somit werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde gewahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Bauweise und die Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche werden im Abgleich der vorhandenen städtebaulichen Situation festgesetzt. Die zulässige Grundfläche (GR) darf im Teilbereich A nicht überschritten werden. Die zulässige Grundfläche (GR) darf in den Teilbereichen B und C durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung um maximal 50% überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Teilbereich A durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (max. III) sowie der maximalen Firsthöhe (max. 12,0 m über OK Straßenniveau) bestimmt. Hierbei wurden auch die Entwicklungsvorstellungen des Bauwilligen (konkretes Bauvorhaben) berücksichtigt. Im Teilbereich B ist ein Vollgeschoss, im Teilbereich C sind zwei Vollgeschosse zulässig. Zudem wird für die drei Teilbereiche jeweils eine maximale Geschossfläche festgesetzt. Dies dient der planungsrechtlichen Sicherung des Gebäudebestands.

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der in der Umgebung vorhandenen Bauweise und stellt das Einfügen des Vorhabens in das Ortsbild sicher.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Gründe sind u.a. öffentliche Sicherheit, Gestaltung des Straßenraumes) wird festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze je Baugrundstück nachzuweisen sind. Zudem wurde in diesem Zusammenhang auch vereinbart, dass Garagen bzw. Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (bzw. der Baugrenzen) zulässig sind im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung.

Um der vorhandenen Siedlungsdichte in Alsensz bzw. der angrenzenden Bebauung zu entsprechen wurde die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Haupt- bzw. Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt. Diese Festsetzung entspricht der bisherigen Haushaltsentwicklung im Ort und verhindert große Appartement- bzw. Mehrfamilienhäuser, die in der Örtlichkeit städtebaulich untypisch wären und von der Ortsgemeinde, im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, auch nicht gewollt. Die bisherigen Vorgaben zum städtebaulich zulässigen Maß der Bebauung könnten eine entsprechende Siedlungsentwicklung unter Umständen erlauben. Die Größe des festgesetzten Mischgebiets und die damit in Verbindung stehende überbaubare Grundstücksfläche würde die Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus ermöglichen.

Zur Sicherung der vorhandenen Erschließungsanlagen und Berücksichtigung der damit in Verbindung stehenden Schutzerfordernisse wird die Führung der vorhandenen Leitungsanlagen in der Planurkunde der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nachrichtlich übernommen. Die auch aus städtebaulichen Gründen zu berücksichtigenden Belange der Versorger werden unter der textlichen Festsetzung „Führung von Leitungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit dem Hinweis „Ver- und Entsorgungsleitungen“ (Pkt. 6.6) grundsätzlich benannt.

Die Festsetzungen zur Entwässerung des Plangebietes folgen den Grundsätzen zur ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung.

Die Festsetzungen zur Dachgestalt ermöglichen offene Gestaltungsmöglichkeiten. Schmetterlingsdächer sind zur Wahrung des Ortsbildes und um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten ausgeschlossen.

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Landesgesetz unterliegen. Schutzgebiete und Schutzgüter werden durch die Planung nicht berührt. Nach Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Alsenz-Obermoschel vom 27.09.2016 ist nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis keine landschaftspflegerische Stellungnahme erforderlich und keine naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Durch die vorbenannten Planinhalte sollen die Vorgaben zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung den aktuellen Erfordernissen entsprechend festgesetzt werden. Im Zuge der Umsetzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt die Bodenneuordnung der berührten Grundstücke, soweit erforderlich, auf privatrechtlichem Weg.

### **Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Planverfahren**

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der kombinierten städtebaulichen Satzung maßgeblich. Für die Ausarbeitung der Satzung „Bereich Hauptstraße 38“ in Alsenz werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994, die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) geändert worden ist,
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. S. 3434) geändert worden ist,
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist,
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57) geändert worden ist,
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist,
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), das zuletzt durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92) geändert worden ist,
- **Landesnachbarrechtsgesetz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.