



---

## **Satzung der Ortsgemeinde Bisterschied über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich**

**Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)**

**„Siedlung Sonnenhof“**

**Ortsgemeinde Bisterschied**

Hauptstraße 76  
67806 Bisterschied

**Stand: 07.10.2025**

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für die Flurstücke Flur-Nr. 1329/3 sowie Teile der Flurstücke 1322 sowie 1329/4 und 1329/5, Gemarkung Bisterschied, Gewann "Sonnenhof" mit einer Fläche von ca. 9.800 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist.

## **§ 2**

### **Ziele und Zweck der Satzung**

Ziel dieser Satzung ist die planungsrechtliche Zulassung von Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB, die mit der vorhandenen Bebauung funktional zusammenhängen. Im Geltungsbereich sollen insbesondere folgende Nutzungen ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden:

1. Bestehende Wohnnutzung sowie Ferienwohnungen und Einfriedungen,
2. Neubau eines Gebäudes mit Frühstücks-/Seminarraum, Wellness- und Massageangeboten,
3. Papageienzucht inklusive Gewächshaus, Stall- und Volierenanlagen,
4. sowie weitere Wohn- / Feriennutzungen sowie nutzungsbezogene Nebenanlagen.

Diese Entwicklung erfolgt unter Wahrung der Eigenart des Gebietes und orientiert sich am vorhandenen Bestand.

## **§3**

### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Pfalzwerke Netz AG (20-kV-Mittelspannungsfreileitung)

*Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Mittelspannungsfreileitung werden zugunsten des Betreibers Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit folgenden Restriktionen festgesetzt.*

*Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung mit einer Gesamtbreite von 28,0 m (14,0 m beiderseits der Leitungsmittellinie) dürfen leitungsbeeinträchtigende und -gefährdende Maßnahmen nicht vorgenommen werden.*

*Die Herstellung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone der 20-kV-Freileitung sind, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung. Hierzu sind genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Veränderungen des Geländeniveaus (bspw. Aufschüttungen, Abgrabungen), Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sowie leitungsgefährdende Maßnahmen innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens sind zu*

unterlassen. Ferner bestehen Höhenbeschränkungen, bezüglich der Unterfahmung der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung mit Fahrzeugen jeglicher Art. Die Freileitung darf innerhalb des Schutzstreifens grundsätzlich nur mit Fahrzeugen unterfahren werden, deren Höhe über alles, in Anlehnung an § 32 der Straßenverkehrszulassungs-Ordnung (StVZO), nicht mehr als 4,0 m beträgt. Die angegebene Höhenbeschränkung von max. 4,0 m gilt auch für Fahrzeugaufbauten oder bewegliche Teile (z.B. kippbare Ladefläche).

Die tatsächliche Lage der Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung der Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,35 festgesetzt.

### Hinweise Kulturelles Erbe / Landesarchäologie

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

## **§ 4**

### **Umweltbelange und Kompensation**

Beeinträchtigungen und Eingriffe werden durch nachgewiesene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen (Landschaftspflegerischer Begleitplan, Anlage 2). Die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden berücksichtigt. Die Eingriffe gelten nach durchgeführter Abwägung als zulässig und kompensiert. Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend nachrichtlich in das Kompensationsverzeichnis des Landes Rheinland-Pfalz einzutragen.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Die Außenbereichssatzung „Siedlung Sonnenhof“ tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bisterschied, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Rolf Sundheimer  
Ortsbürgermeister

**Anlagen**

- Satzungskarte: Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand 09/2025