

## Ortsgemeinde Hatzenbühl



**Ergänzungssatzung  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**„Frühlingstraße 2“**

**-ENTWURF-**

**Textliche Festsetzungen**

***Projekt 913-143/ Stand: August 2024***

ENTWURF

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)</b>	<b>4</b>
1.1	Dörfliche Wohngebiete (gem. § 5a BauNVO)	4
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)</b>	<b>4</b>
2.1	Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)	4
2.2	Zahl der Vollgeschosse	4
2.3	Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)	4
2.4	Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	5
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)</b>	<b>5</b>
3.1	Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
3.2	Offene Bauweise (gem. §§ 22 BauNVO)	5
<b>4</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 BauNVO)</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Private Grünfläche (§9 abs. 1 Nr. 15 Buagb), Flächen für das Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)</b>	<b>5</b>
6.1	Private Grünfläche:	5
6.2	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	5
6.3	Erhalt von Bäumen:	6
6.4	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	6
6.5	Pflanzempfehlungslisten	7

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil dieser Satzung. Als Beigabe zur Satzung enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**  
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**  
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**  
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**  
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**  
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**  
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

ENTWURF

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 1-15 BAUNVO)

#### 1.1 Dörfliche Wohngebiete (gem. § 5a BauNVO)

Folgende Betriebe und Anlagen, die gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

### 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1. NR. 1 BAUGB UND §§ 16-21A BAUNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

##### Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte der „Frühlingsstraße“, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt.

##### Maximale Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone auf 7,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser) überschritten werden. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

##### Maximale Firsthöhe (FH)

Die maximal zulässige Firsthöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone auf 9,50 festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Die festgesetzte Firsthöhe darf dabei mit einzelnen untergeordneten, technischen Bau-teilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

## **2.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

## **3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO)**

### **3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

### **3.2 Offene Bauweise (gem. §§ 22 BauNVO)**

Als Bauweise wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

## **4 VERKEHRSFLÄCHEN**

Verkehrsflächen werden gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

## **5 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB UND §§ 12 BAUNVO)**

Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Dörflichen Wohngebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Standplätze für Müllbehälter. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden einer Höhe von max. 5,00 Metern zulässig.

## **6 PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§9 ABS. 1 NR. 15 BUAGB), FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN SOWIE ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB) SOWIE MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 15, NR. 20 UND ABS. 6 BAUGB)**

### **6.1 Private Grünfläche:**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleichwertiger Weise zu ersetzen.

Die gekennzeichnete Fläche ist als Grün-/ Gartenflächen anzulegen. Mit Ausnahme von

- untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO,
- Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- sowie Zuwegungen

ist jegliche Versiegelung der Flächen unzulässig.

### **6.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**

Nach § 9 Abs. 1 a BauGB wird entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche zum Ausgleich für die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche dauerhaft begrünt zu erhalten. Innerhalb der restlichen nicht durch vorhandene Gehölze überdeckten Fläche sind zusätzlich mindestens 6



Bäume 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfallende Gehölze sind der nächstmöglichen Pflanzperiode umgehend und gleichartig zu ersetzen.

### **6.3 Erhalt von Bäumen:**

Innerhalb der als Dörfliches Wohngebiet gekennzeichneten Fläche sind vorhandene Bäume 1. und/ oder 2. Ordnung dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch landschaftstypische, heimische Pflanzenarten aus der beigelegten Pflanzempfehlungsliste zu ersetzen.

### **6.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind die gemäß der Biotopkartierung als Feldgehölz mittlerer und alter Ausprägung kartierten, vorhandenen Feldgehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleichartiger Weise zu ersetzen.

ENTWURF

## 6.5 Pflanzempfehlungslisten

Im Folgenden sind einige Pflanzen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Die Gliederung geschieht nach den Gesichtspunkten der nachbarrechtlichen Grenzabstände.

### Artenliste A

Sehr stark wachsende Bäume nach § 44 Nr. 1a nach Landesnachbargesetz Rheinland-Pfalz. Es ist ein Abstand von mindestens 4m zu benachbarten Grundstücken einzuhalten.

Gemeine Esche	Fraxinus exelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Rotbuche	Fragus sylvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuss	Juglans regia
Bergulme	Ulmus glabra

### Artenliste B

Stark wachsende Bäume nach § 44 Nr. 1b und Obstbäume nach § 44 Nr. 2b Landesnachbargesetz Rheinland-Pfalz. Es ist ein Mindestabstand zum Nachbargrundstück von 2 m einzuhalten.

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus ausuparia
Feldahorn	Acer campestre
Holzapfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus pyratser
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Süßkirsche	Prunus avium (Zuchtformen)
Sauerkirsche	Prunus cerasus
Zwetschge	Prunus domestica

Garten-Apfel	Malus domestica
Garten-Birne	Pyrus communis

### Artenliste C

Stark wachsende Sträucher nach § 44 Nr. 3a Landesnachbargesetz Rheinland-Pfalz. Mit diesen Gehölzen ist ein Abstand von mindestens 1 m zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea
Korelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Rainweide	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Waldbeere	Clematis vitalba