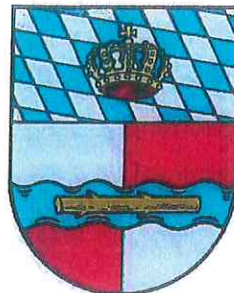


Ortsgemeinde Maxdorf



## AUSSENBEREICHSSATZUNG „ IM STEINBÖHL"

DER ORTSGEMEINDE MAXDORF

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom .....

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB erlässt die Ortsgemeinde Maxdorf folgende Außenbereichssatzung:

### §1

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung „Im Steinböhl" der Ortsgemeinde Maxdorf umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1589, 1590, 1592/1, 1596 und 1597 mit einer Fläche von insgesamt ca. 4,25 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:2000.

### §2

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil i.d.F. v. .... und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung i.d.F. v. .... beigefügt.

### §3

#### **Vorhaben**

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## §4 Zulässigkeitsbestimmungen

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 BauGB. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Vorhaben, die der Wohnnutzung dienen zulässig. Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 3 je Hofstelle begrenzt. Mindestens eine der Wohneinheiten muss in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbe stehen. Die GRZ wird auf 0,2 begrenzt. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse i.S.d. Landesbauordnung Rheinland- Pfalz.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gartenbaubetriebe, Gärtnereien, Wirtschaftsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben sowie die zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung vorhandenen Gewerbebetriebe.

## § 5 Sonstiges

### 1. **Wasserwirtschaft:**

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG möglichst in der Fläche zu halten. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist die Wasserbehörde zu beteiligen; eine Entwässerungsplanung ist hierbei vorzulegen.

Bei Tiefbauarbeiten ist aufgrund der hohen Grundwasserstände eine Wasserhaltung notwendig. Eine hierfür erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis ist rechtzeitig einzuholen.

Es wird auf den im Plangebiet vorherrschenden hohen Grundwasserstand hingewiesen. Sollte eine Unterkellerung vorgesehen sein, wird empfohlen, diesen Wasserdicht auszuführen. Eine anhaltende Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung ist wasserrechtlich nicht zu vertreten.

Die betroffenen Unterflurhydranten, südlich Strang 4, sind im Hinblick auf den Betrieb und Instandhaltung mit einem entsprechenden Arbeitsraum gemäß der DVGW Richtlinie (Arbeitsblatt W400-1) einzuplanen.

### 2. **Bodenschutz**

Bei der Verwendung von Recyclingmaterialien und bei sonstigen Auffüllmaßnahmen sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Bei der Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten ist der § 12 BBodSchV einzuhalten. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Sollten schädliche Bodenveränderungen vorgefunden werden oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen bei denen umweltgefährliche Stoffe umgegangen wurde oder gefahrverdächtige Beeinträchtigung der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen vorliegen, sind die SGD Süd, RS WAB, Neustadt und die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

### **3. Versorgungsträger**

Der in der Planzeichnung dargestellte Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung (2x 33,0 m = 66,0 m) ist von Bauwerken, die dem dauerhaften bzw. nicht vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen freizuhalten. Diese sind in diesem Bereich unzulässig.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befinden sich derzeit Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Vor Baubeginn muss unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, diese sind auf der Webseite ([www.pfalzwerke-netz.de](http://www.pfalzwerke-netz.de)) verfügbar.

### **§6**

#### **Naturschutzfachliche Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Für die im Plangebiet erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen.

### **§7**

#### **Inkrafttreten**

Die Außenbereichssatzung „Im Steinböhl“ der Ortsgemeinde Maxdorf tritt mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Maxdorf, den .....

.....  
(W. Baumann)

Ortsbürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom ..... die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Im Steinböhl“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Außenbereichssatzung i.d.F. v. .... lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich aus.

### 3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... angeschrieben und um die Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Maxdorf hat mit Beschluss vom ..... die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Maxdorf, den .....  
Ortsgemeinde Maxdorf

(W. Baumann)  
Ortsbürgermeister



## Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am                    ortsüblich bekannt gemacht.

Die Außenbereichssatzung „Im Steinböhl“ ist damit gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten.

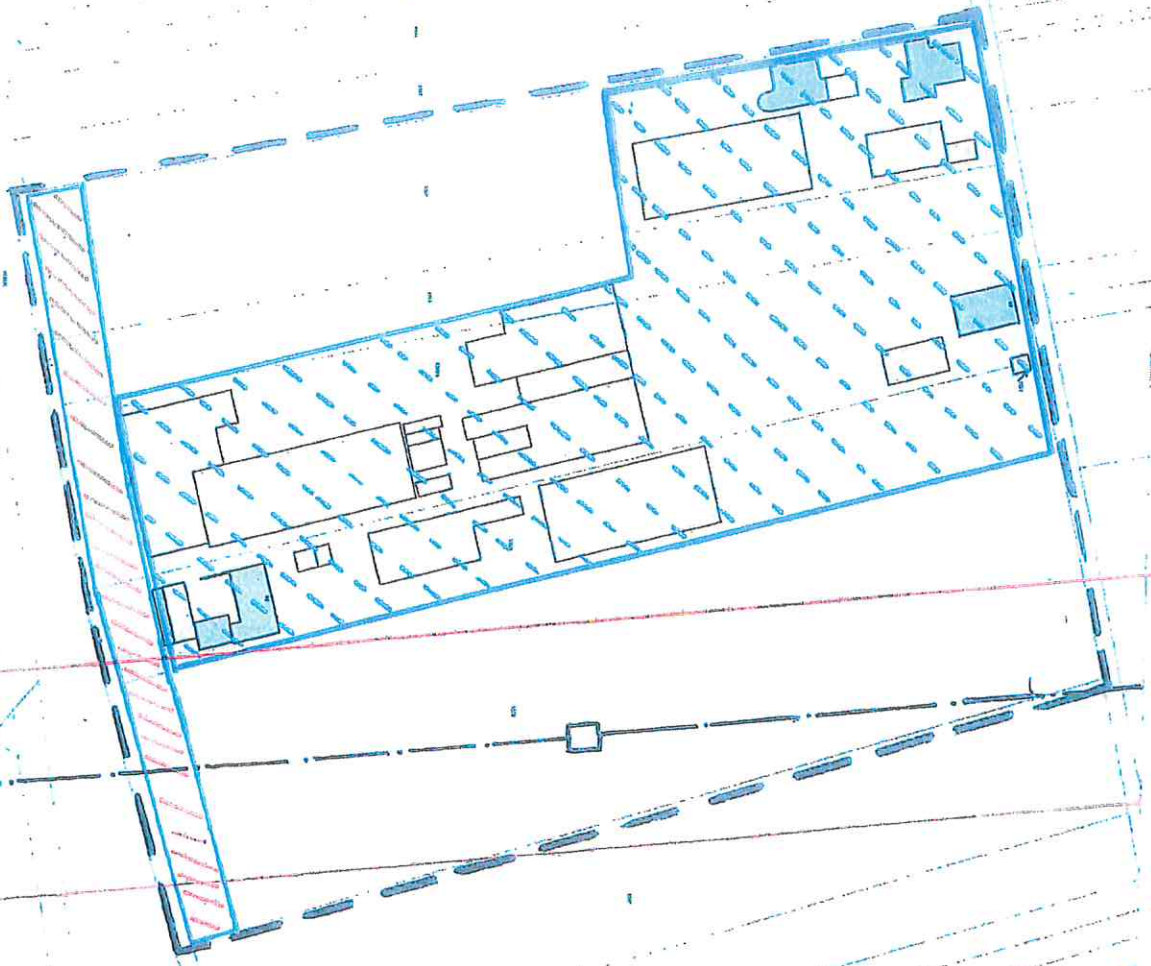
Die Außenbereichssatzung wird mit dem Planteil, dem Satzungstext und der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2; Abs. 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs.2 BauGB).

Maxdorf, den .....  
Ortsgemeinde Maxdorf

.....  
(W. Baumann)  
Ortsbürgermeister




Maßstab 1:2000










## Legende

Geltungsbereich: 

Baufenster: 

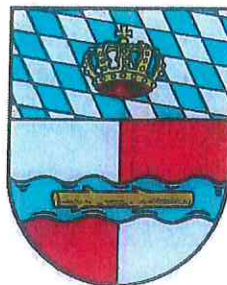
Bauverbotszone: 

Hochspannungsfreileitung: 

Hochspannungsmast: 



Ortsgemeinde Maxdorf



## BEGRÜNDUNG

zur Außenbereichssatzung „Im Steinböhl“  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom .....

Anlage 1: Luftbild

Anlage 2: Flächennutzungsplan

### **1. Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung „Im Steinböhl“ der Ortsgemeinde Maxdorf umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1589, 1590, 1592/1, 1596 und 1597 mit einer Fläche von insgesamt ca. 4,25 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:2000.

### **2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung**

In der Gewann „Im Steinböhl“ ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Ortsgemeinde Maxdorf möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist schon Wohnbebauung vorhanden, die Entstehung einer Splittersiedlung ist somit nicht zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

### **3. Flächennutzungsplan**

Der seit dem 18.01.2002 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf sieht innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Aussiedlerhöfe mit den dazugehörigen Anlagen (z.B. Gewächshausanlagen) und landwirtschaftlich genutzte Flächen vor.

### **4. Umwelt- und Landschaftsschutz**

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

### **5. Lage und Bestand**

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt am Ostrand der Gemarkung der Ortsgemeinde Maxdorf nördlich der L 527 und westlich der Autobahn A 61. Im nördlichen Bereich sind bebaute Grundstücke mit Wohnnutzung vorhanden. Diese Gebäude wurden als Außenbereichsvorhaben genehmigt; werden jedoch aufgrund von Betriebsaufgaben zwischenzeitlich als sog.

Altenteiler genutzt. Insgesamt ist festzustellen, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Im südlichen Bereich sind Verkaufsgebäude vorhanden, in denen landwirtschaftliche und floristische Produkte verkauft werden.

### **6. Planungskonzeption**

Durch die Außenbereichssatzung sollen auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohnbauten ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieser Besiedlung ausgeschlossen.

Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumlich enge Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich hinzutretende Vorhaben in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte auslösen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Die Bauvorhaben unterliegen der Genehmigungspflicht und sollen sich in das bestehende bauliche Umfeld einfügen. Die Ortsgemeinde Maxdorf ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer, wohnverträglicher Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben "begünstigt" sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind die "begünstigten" Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wobei die Satzung nichts an der Außenbereichslage ändert. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zur Darstellungen im Flächennutzungsplan oder würden den Belang „Entstehung oder Verfestigung einer „Splittersiedlung“ beeinträchtigen.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u.a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung.



Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft.

Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von "Splittersiedlungen" im Außenbereich ermöglichen. Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die 4 Wohngebäude im Bereich des Satzungsgebietes können als Siedlungsansatz bzw. als "bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht" bezeichnet werden. Der obige Begriff beginnt bei kleinen Siedlungsstrukturen und endet im Sinne des § 34 BauGB.

Die Außenbereichssatzung ist also einerseits nur dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat. Andererseits wird die Untergrenze bei Wohnbebauungen gezogen, die gerade noch einen siedlungsstrukturellen Ansatz aufweisen (bei etwa 4 Wohngebäuden). Die Wohnbebauung muss im Hinblick auf den Siedlungsansatz städtebaulich relevante Gesichtspunkte berühren, insbesondere müssen sich die durch die Außenbereichssatzung begünstigten Vorhaben in den bebauten Bereich einfügen. Eine landwirtschaftliche Prägung liegt hier nur noch untergeordnet vor, da sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nur noch ein landwirtschaftliche Betrieb bzw. Hofstelle existiert.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ein Widerspruch bestände, wenn die Satzung eine räumliche Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung zuließe. Die Satzung greift hier nicht über die bestehende Wohnbebauung hinaus, sondern ermöglicht lediglich die Schließung von Lücken. Sie begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben oder lässt eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie befürchten.

Im südlichen Bereich der Satzung befinden sich Verkaufsstellen für landwirtschaftliche und floristische Produkte; diese sollen weiterhin zulässig sein; auch wenn diese eine gewerbliche Nutzung darstellen.

## **7. Erschließung**

Der Geltungsbereich wird im nördlichen Bereich über einen ausgebauten Wirtschaftsweg erschlossen; dieser mündet dann in die Kreisstraße 2. Im südlichen Bereich des Satzungsgebietes besteht eine gemeinsame Zufahrt für zwei gewerblich genutzte Verkaufsstellen über die Landesstraße L527. Die Anbauverbotszone von 20 m entlang der L 527 ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Weder geplante noch bestehende Gebäude liegen innerhalb der Bauverbotszone. Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Kanal, Strom und Wasser sind vorhanden und gesichert.

Das Oberflächenwasser wird derzeit im Bestand versickert. Es kann davon ausgegangen werden, dass für neue Bauvorhaben die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers durch geeignete Maßnahmen möglich ist.



## 8. Sonstige Belange

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes nach DIN 4109 sowie die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Abstandsflächen zur östlich verlaufenden Autobahn A 61 sind zu beachten.

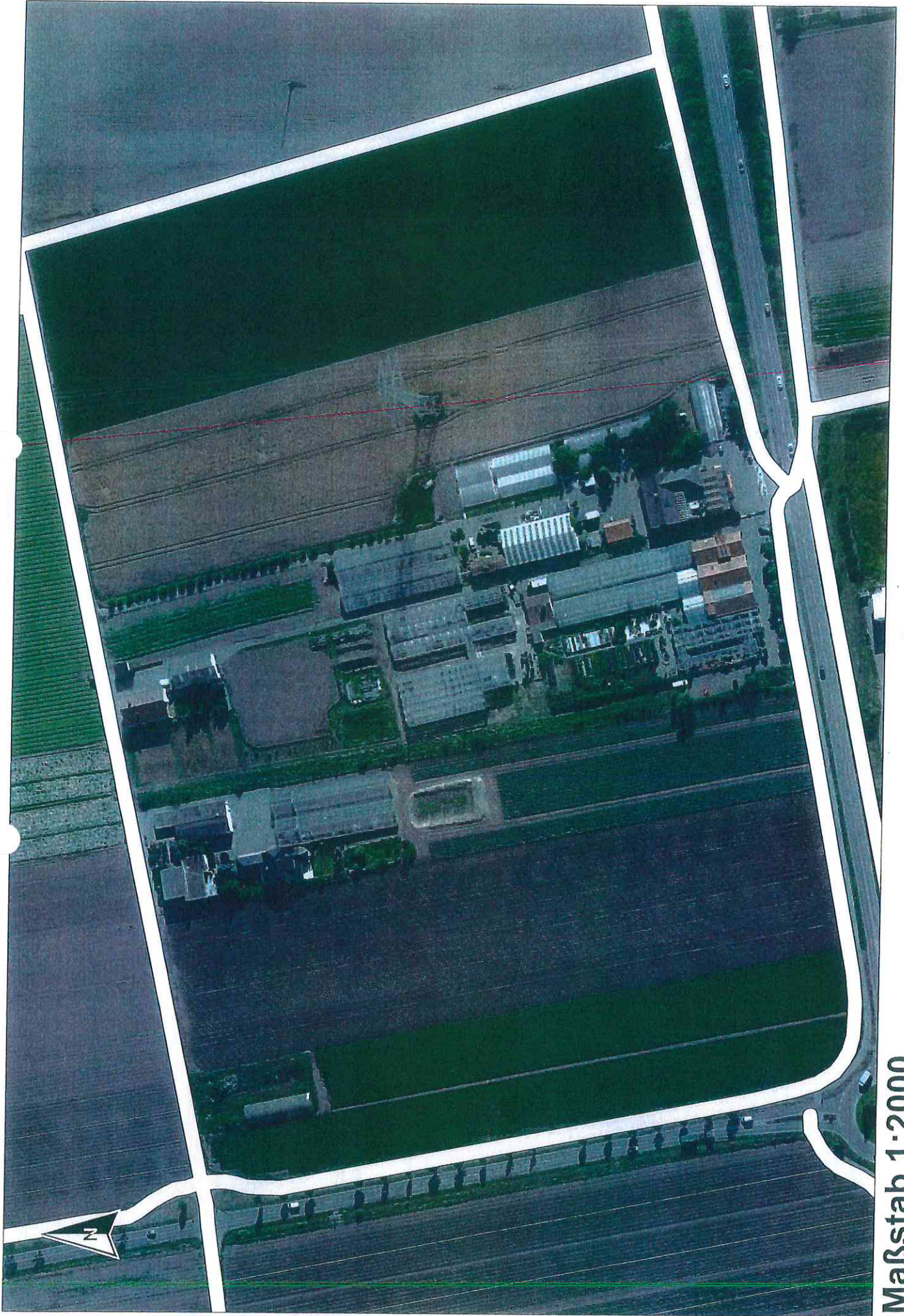
Es wird darauf hingewiesen, dass mit z.T. sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Keller sind dementsprechend wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs verläuft eine 220/380kv – Freileitung, für die beidseitig ein Schutzstreifen ausgewiesen ist. Baumaßnahmen, die in diesen Schutzstreifen fallen könnten, sind im Bauantragsverfahren mit dem Versorger (RWE Transportnetz Strom) abzustimmen.

Maxdorf, den .....

.....  
(W. Baumann)  
Ortsbürgermeister

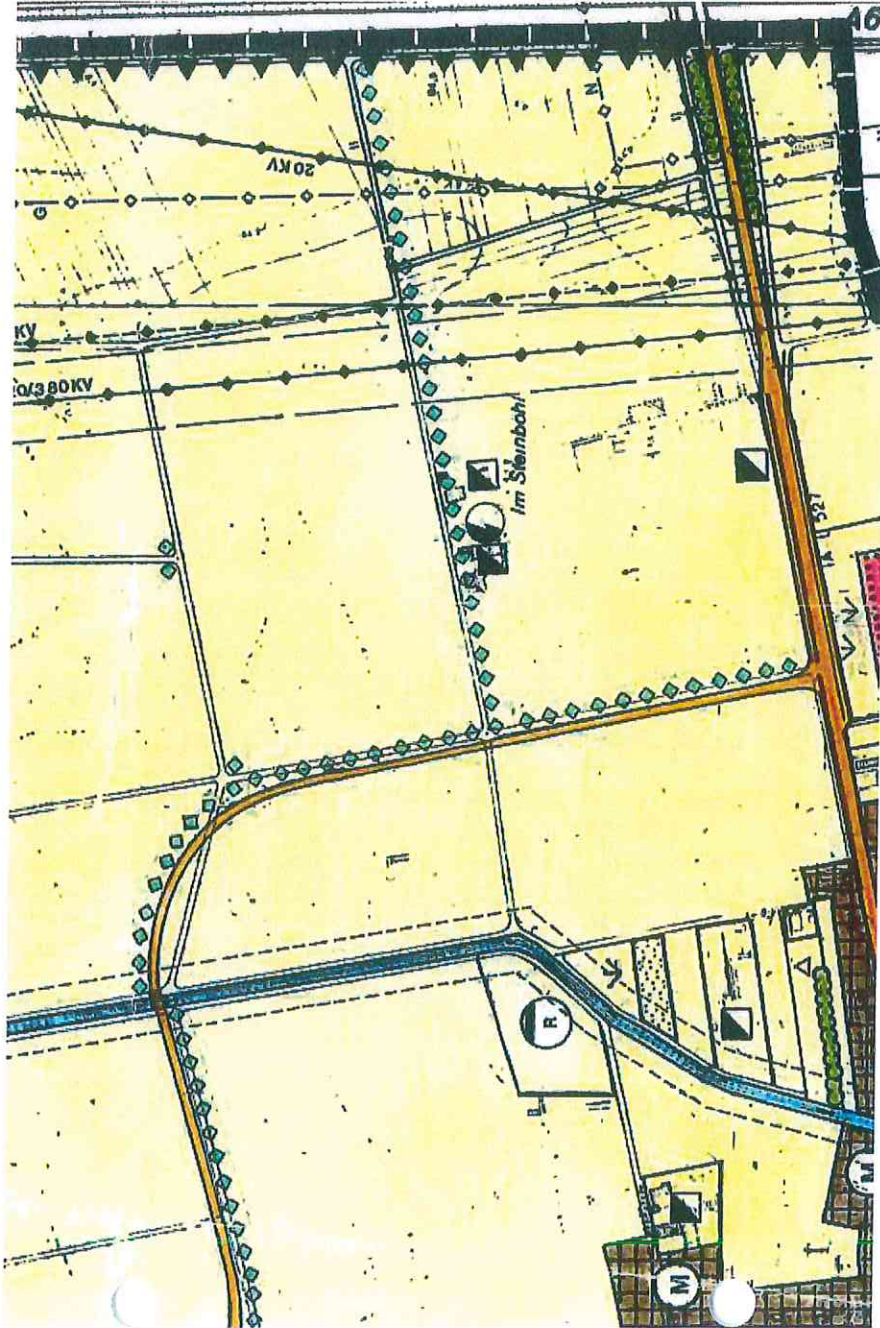




Maßstab 1:2000



# Auszug F-Plan



Schutzgebiet für Grund- und  
Oberflächengewässer

Schutzgebietszonen

- II Engeres Schutzgebiet
- III Weiteres Schutzgebiet

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB)

Bestand



Ehemalige Abgrabungsfläche  
Rekultivierung erforderlich

9. Flächen für die Landwirtschaft und für Weid  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

9.1 Ackerflächen

Bestand



Planung

Acker  
(differenzierte Flächen für die Landwirtschaft  
s. unter Ziffer 10)