

Satzung

Zur Festlegung des bebauten Gebietes im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil Asselheim, „Am Kreuz“

Präambel

Anlass für die Aufstellung der Entwicklungssatzung ist der Bauantrag des Antragstellers vom 01.02.2022 zum Schutz und Erweiterung des eingeschossigen Wohnhauses mit Garage, Am Kreuz, Flst. Nr. 1388/2.

Hierzu hatte der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 17.01.2023 und der Ortsbeirat in seiner Sitzung am 16.03.2023 die Zustimmung gem. § 35 Abs. 2 i.V.m. § 36 BauGB unter der Voraussetzung erteilt, dass das Wohnhaus mit der vorgefundenen verkehrlichen Erschließung auskommen muss und dass die Kosten zur Verbesserung/Erneuerung/Anpassung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vollständig vom Antragsteller getragen werden und dass für die Benutzung des Wirtschaftsweges ein Gesattungsvertrag abgeschlossen wird.

Der Bauantrag basiert auf der Bauvoranfrage des Antragstellers vom 21.04.2021, welche in den Sitzungen des Planungsausschusses am 15.06.2021 und am 21.04.2021 sowie des Ortsbeirates am 24.06.2021 behandelt wurde.

(Entwicklungssatzung)

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 das zuletzt durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i.V.m. LBauO und § 24 GemO, hat der Stadtrat Grünstadt in der öffentlichen Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Das bebaute Gebiet Am Kreuz, das im Außenbereich liegt, wird als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der beiliegende Lageplan vom Januar 2025 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z):	max. 1 Vollgeschoss
Maximale Grundfläche des Hauptgebäudes (GF):	166 m²
Maximale Grundfläche der Garage/Nebengebäude	55 m²
Maximale Firsthöhe	3,50m über FFB EG

(Die Maximale Firsthöhe darf um 2,05m zur Installation einer PV-Anlage überschritten werden)

3. Bauweise

Gem. § 22 Bauweise (Baunutzungsverordnung - BauNVO) wird die offene Bauweise Festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden keine Baugrenzen festgelegt.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB und § 8 LBauO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Die Haupt- und Nebengebäude können mit einem Flachdach ausgeführt werden. Zulässig sind auch Satteldächer mit einer Dachneigung von 0 – 35 °.

2. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind als Glattputzfassade auszubilden. Für Wandanstriche sind Farben mit gebrochenen Pastelltönen analog Keimfarben zu verwenden.

3. Gestaltung der befestigten Flächen

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts-, und Zugangsflächen sind mit folgenden Materialien auszubilden: Versickerungsfähigem Beton-Pflaster o.ä. Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind auch Natursteinpflaster mit weiten Sickerfugen, Rasengittersteine, etc. zulässig.

4. Geländeänderungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind so auszuführen, dass zum Nachbargrundstück Böschungen von mehr als 30 ° entstehen. Auf-, und Abgrabungen sind nur im Sinne des § 62 Abs. 11 LBauO zulässig. Bei größerem Niveauunterschied ist das Gelände zu terrassieren.

5. Werbeanlagen

Bauliche und sonstige Werbeanlagen, die dem Anschlag von Plakaten oder andere Werbeanlagen dienen, sind nicht zulässig.

§5 I-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

(Ort, Datum)

Beschluss:

Annahme Entwurfsfassung: 10.10.2024

Satzungsbeschluss: _____

Anlage: 1 Lageplan