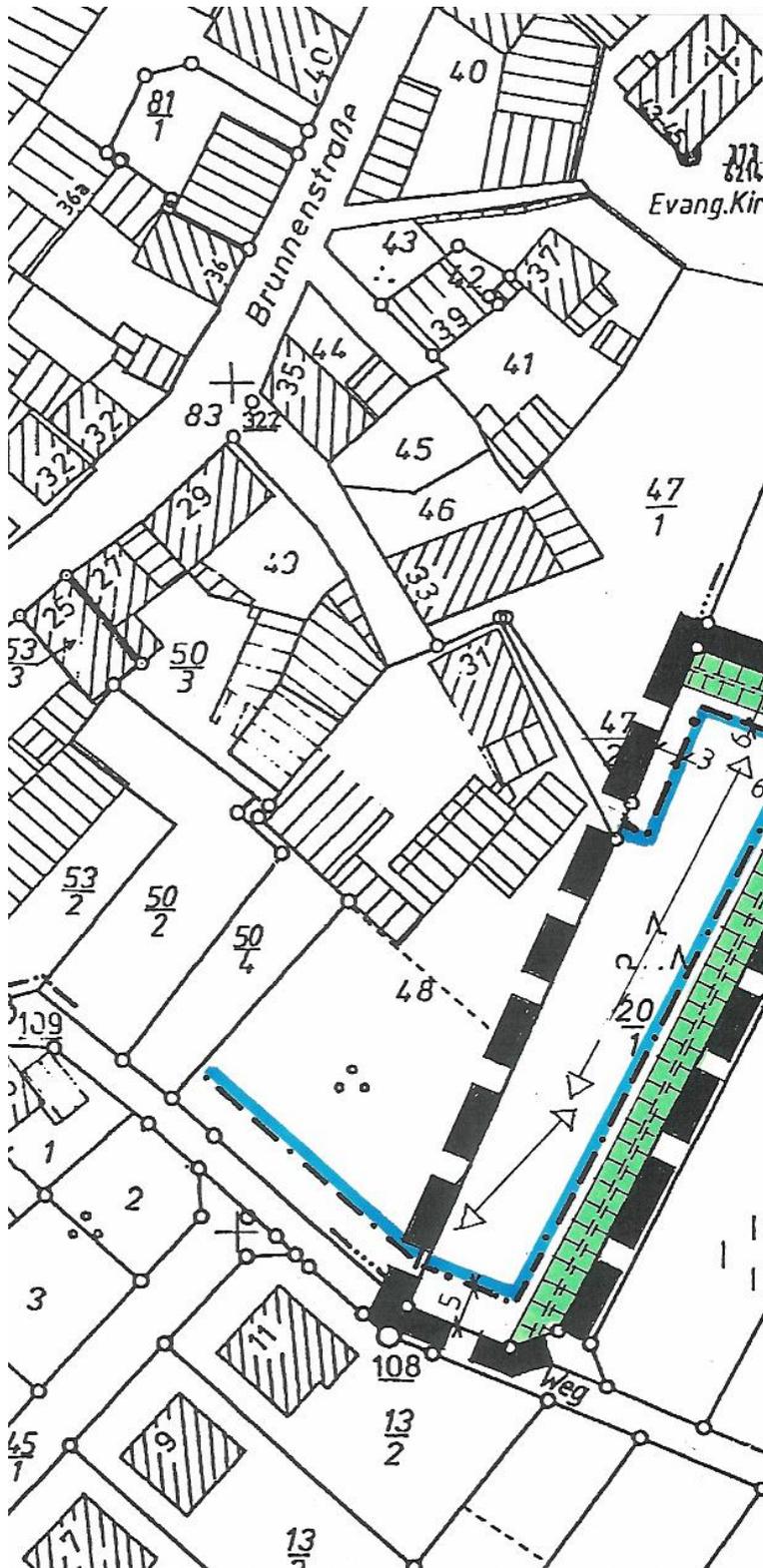




**ABRUNDUNGSSATZUNG NR. 92
„LAUTERGASSE/BÖLLENSTRASSE“**

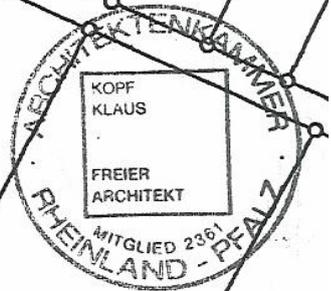


STADT ALZEY
Stadtteil Dautenheim

Planung:

Dipl.-Ing. Klaus Kopf, Architekt
Kettenheimer-Straße 14
Tel. 06731-42952 - Fax 46576
E-Mail: Klaus.Kopf2001@AOL.com
55232 Alzey-Dautenheim

MÄRZ
2003



LEGENDE

-  Geltungsbereich
-  Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Firstrichtung
-  Baugrenze

Der Rat der Stadt Alzey hat in seiner Sitzung am 26.05.2003 aufgrund des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Teil 10 des Landeswaldgesetzes vom 30.11. 2000 (GVBl. S. 504) in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB (Baugesetzbuch) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Reform des Wohnbaurechtes vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376, folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst in der Gemarkung Dautenheim, Flur 7 die Parzelle Nr. 20/1. Eigentümer ist Hermann Anhäusser, wohnhaft in 55232 Alzey-Dautenheim, Brunnenstrasse 31.

§ 2

- (1) Vorgesehen sind Wohngebäude in offener Bauweise. Es sind innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen nur Einzelhäuser zulässig.
- (2) Die Firstrichtung der Hauptdächer verläuft parallel zur südöstlich verlaufenden Baugrenze oder parallel zu den vorhandenen Firstrichtungen der in der Böllenstraße vorhandenen Wohngebäude. Es sind Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 25-45 Grad. Gauben oder Seitengiebel sind bis zu maximal 40% der Hauptdachfläche zulässig (40% pro Dachseiten-Länge). Die zulässige Traufhöhe des Hauptdaches beträgt max. 6,00 m am talseitigen Geländeanschnittspunkt. Messpunkt an der Traufe ist der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Ziegeleindeckung.
- (3) Die Außenfassade der Gebäude ist zu verputzen und in gedeckten Farbtönen anzulegen, grelle, glänzende oder Volltonfarben sind nicht gestattet. Als Bedachungsmaterialien sind zulässig: rote oder erdfarbene Ton- oder Betondachziegel. Die Definition "Erdfarben" beinhaltet hell- bis mittelbraune Farbtöne, die Farbe grau oder schwarz wird ausgeschlossen.

§ 3

Zur Ortsrandeingrünung ist entlang des Weges im Südosten und Nordosten des Grundstücks 20/1 ein 4,50 m breiter 3-reihiger Pflanzstreifen vorzusehen. Die ausgewiesene Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste der Kreisverwaltung Alzey-Worms, Standart IV, dicht zu bepflanzen. Es ist pro 250 qm der vorgenannten Fläche ein Baum erster Ordnung und je 100 qm der vorgenannten Fläche je ein Baum zweiter Ordnung anzupflanzen. Die Strauchunterpflanzung erfolgt im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m. Die Mindestqualität der Pflanzung wird - wie folgt - festgesetzt: Bäume 1. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 8 - 10 cm; Bäume 2. Ordnung, Heister, 2mal verpflanzt, 100 - 125 cm; Sträucher, Normalware, 80 - 100 cm.

Als Freiflächenbefestigungen werden wasserdurchlässige Beläge festgelegt (z.B. in breitem Fugenabstand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen).

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alzey, den 27.05.2003

.....
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Teil 10 des Landeswaldgesetzes vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Reform des Wohnbaurechtes vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376)

Baunutzungsverordnung (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPFIG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06. Februar 2001 (GVBl Nr. 3, S. 29).

HINWEISE

- Kreisverwaltung Alzey-Worms

Eine ausreichende Löschwasserversorgung mit einer Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde (800 Liter pro Minute) bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden hinweg ist sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und

Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) anzuwenden.

- **Deutsche Telecom AG**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telecom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungs-träger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telecom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz)**

Für den Planungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Sollten jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, so sind diese mitzuteilen.

Das Schmutzwasser ist über die kommunale Kanalisation der kommunalen Kläranlage zuzuführen. Das Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen sollte genutzt und/oder über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) versickert werden.

Die Zwischenschaltung von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Es wird dem Bauherrn bzw. dem Grundstückseigentümer empfohlen, die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die sinnvolle Art der Gründung und Abdichtung gegen Grundwasser durch entsprechende Bodengutachten prüfen zu lassen.

- **Landesamt für Geologie und Bergbau**

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

In unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes sind rutschgefährdete Hänge bekannt. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens mit besonderer Berücksichtigung der Hangstabilität wird dringend empfohlen.

- **Landwirtschaftskammer**

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

BEGRÜNDUNG

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst in der Gemarkung Dautenheim, Flur 7 die Parzelle Nr. 20/1. Eigentümer ist Hermann Anhäuser, wohnhaft in 55232 Alzey-Dautenheim, Brunnenstrasse 31.

2 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Die Flurstücke Nr.48 und Nr. 20/1 waren in der Vergangenheit und sind bis heute eine zusammengehörige Nutzungseinheit (Gehöftanlage mit in Richtung Feldflur angrenzenden Grünflächen, gärtnerisch und als Koppel genutzt) und entsprechend entlang dem sie in südöstlicher und südwestlicher Richtung umgebenden Weg einreihig durch heimische Sträucherarten nahezu geschlossen eingegrünt.

Als Ortsrand wird aufgrund bestehender Nutzung und der vorhandenen Eingrünung die Grundstücksgrenze entlang der Südostgrenze der Parzelle 20/1 wahrgenommen. Der Weg zwischen den Parzellen 20/1 und 21 wird landwirtschaftlich genutzt, hat allerdings keine Funktion als Wendeweg.

In südwestliche Richtung setzt sich die auf der Parzelle 20/1 vorhandene Eingrünung fort. Hier ist durch die Baugrundstücke (Parzellen 13/2, 13/3, 13/4, usw.) entlang der Böllenstraße ein durch Vegetationsbestände geschlossener Ortsrand entstanden.

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

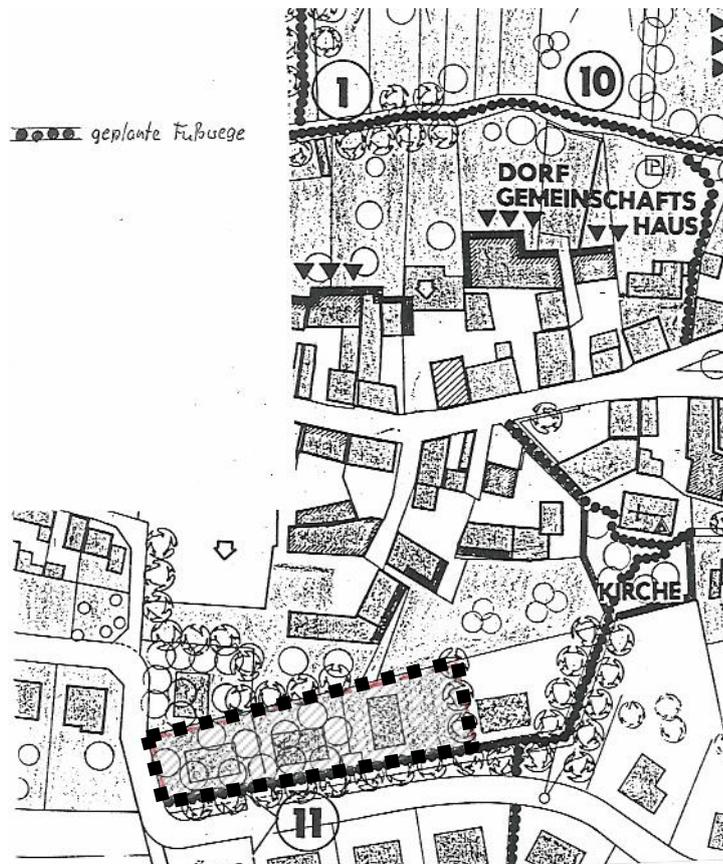
Ziel und Zweck der Planung ist es, die bestehende Bebauung entlang der Böllenstraße Richtung Nordosten fortzuführen und den Ortsrand in diesem Bereich neu zu definieren.

Diese Planung war im Ansatz schon Teil des Dorferneuerungskonzeptes des Stadtteils Dautenheim vom August 1988, wo generell eine dörfliche Erweiterung „am südlichen Dorfrand in Anbindung an die bestehenden Gemeindestraßen Böllenstraße und Neuberger-Weg“ angedacht und städtebaulich begründet wird.

Auszug aus dem Dorferneuerungs-Konzept:

Die Anbindung eines am „südlichen“ Dorfrand entstehenden Neubaubereichs durch einen über den Kirchhof führenden Fußweg ist unter „städtebauliche Entwicklung“ bereits beschrieben worden. Die Böllenstraße soll ebenfalls durch diese Fußwegachse an den alten Ortskern Anbindung finden. Damit soll eine erhebliche Verkürzung der Wegeentfernung zum zentral gelegenen Dorfgemeinschaftshaus erreicht werden. Der Weg von der Böllenstraße zum DG-Haus ist zur Zeit nur über den Rossmarkt möglich.

Planauszug aus dem DE-Konzept (gestrichelt umrandet der Geltungsbereich dieser Satzung)



Die in dieser Abrundungssatzung geplante (wenn auch geringe) bauliche Erweiterung des Dorfs Richtung Süden / Südosten wird – wie beim zeitgleich im Genehmigungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Links des Neuberger Weges“ – wie folgt - begründet:

Der gesamte Talauenbereich des Weidasserbaches am gewachsenen nordwestlichen Ortsrand (Scheunenreihe) sowie an den unbauten Ortsrandbereichen in südwestliche und nordöstliche Richtung des Bachverlaufs ist als ökologisch wertvolle

Fläche anzusehen und wird gem. dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Alzey von jeglicher Bebauung auch zukünftig freigehalten werden. Der Schutz des gesamten Talauenbereichs bzw. Renaturierungsmaßnahmen sind hier erklärtes Ziel der Stadt Alzey.

In nordwestliche Richtung schließen sich an den Talauenbereich des Baches bzw. an das Sportgelände sowie der Bebauung „Am Flutgraben“ Ackerflächen an, die als „Puffer“ zwischen dem Industriegebiet und der Ortslage dienen. Im Interesse einer klaren Abgrenzung dieser zwei völlig verschiedenen Baustrukturen ist es erklärtes Ziel, diese klare Trennung zu bewahren. Eine bauliche Erweiterung Dautenheims in Richtung Industriegebiet ist aus diesem Grund zukünftig auszuschließen.

In nordöstliche Richtung ist in Verlängerung der Brühlstraße südöstlich des Weidasserbaches zwischen Tal-Bereich und Wingertsweg im Laufe der letzten 30 Jahre ein Neubaugebiet entstanden (Lerchenweg, Scheuerwiese). Eine Weiterführung dieser Bauflächen in nordöstliche Richtung durch Ausweisung von Neubaufächen war zwar konzeptionell in den 70-er Jahren angedacht, ist allerdings nach Aussage des Dorferneuerungskonzeptes städtebaulich nicht vertretbar, da die unmittelbare Anbindung an den alten Ortskern nicht erfolgen kann und die Anbindung eines neuen Erschließungsringes an die bestehenden „Neubaustrassen Scheuerwiese und Lerchenweg“ eine Neubaufäche zur Folge hätte, die aufgrund ihrer Randlage keinen städtebaulichen Bezug bzw. keine Anbindung zum alten Ortskern hätte.

Aus dieser städtebaulichen Gesamtsituation heraus entsteht die Erkenntnis, dass eine behutsame nach Bedarf orientierte bauliche Erweiterung des Ortes in südöstliche Richtung durch Anbindung an Kettenheimer-Straße, Westhofer-Straße, Böllenstraße, Neuberger-Weg oder Brunnenstraße (L 409) erfolgen kann sollte.

Aufgrund der oben genannten städtebaulichen Gegebenheiten, Erkenntnisse und langfristig angelegten Planungsüberlegungen ergibt sich die Konsequenz, das Flurstück Nr. 20/1 in den zu bebauenden Ortsbereich mit einzubeziehen, den Dorfrand neu zu definieren und gemäß den Zielen der Dorferneuerung langfristig zu gestalten.

4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Auf den Parzellen Nr. 48 und 20/1 (Anwesen Anhäuser) soll die Errichtung zweier Wohngebäude ermöglicht werden. Um die in der Böllenstraße vorhandene Bebauung fortführen zu können bzw. die hier vorhandene Gebäudereihe städtebaulich geordnet erweitern zu können, ist die Einbeziehung des Flurstücks 20/1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erforderlich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind Wohngebäude. Die Wohnnutzung begründet sich durch die umgebende Bebauung (auf dem Grundstück Nr. 48 sowie entlang der Böllenstraße und Lautergasse).

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Vorgesehen ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Die Firstrichtung wird in Parallelrichtung zum Ortsrand festgelegt. Diese Art der Bebauung wird damit begründet, dass die Baustrukturen der Böllenstraße aufgenommen und fortgeführt werden.

Die durch die vorgegebene Firstrichtung bedingte Traufständigkeit der vorgesehenen Bebauung nimmt die Gebäudestellungen entlang der Böllenstraße auf, ist jedoch auch am gewachsenen alten Ortsrand (Richtung Nordwesten – Scheunenreihe) vorhanden. Somit werden die am alten „Scheunenortsrand“ und am neuen Ortsrand („Neubaubereich Böllenstraße“) vorhandenen dorfranddefinierenden Gebäudeformen und -stellungen aufgenommen.

Die Bebauung orientiert sich im Sinne des § 34 Abs.1 an der umgebenden bestehenden Bebauung in der Böllenstraße sowie auf dem Grundstück Parzelle Nr. 48.

4.4 Äußere Gestaltung

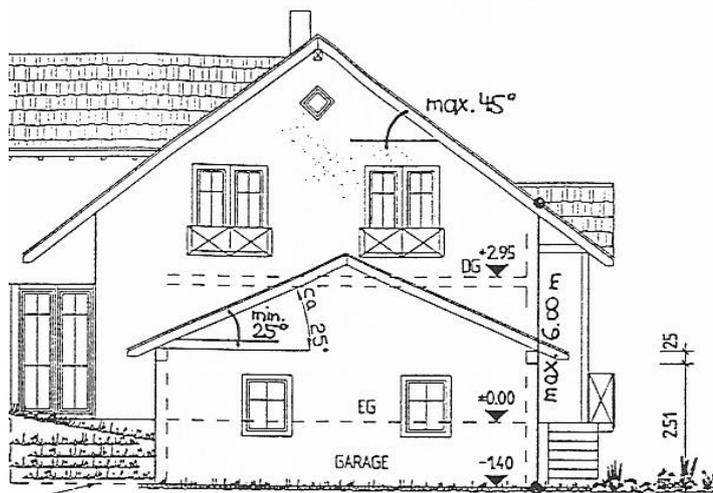
Die unter § 2 vorgeschriebenen Festsetzungen bzgl. Dach (Satteldachform mit Dachneigungen zwischen 25 und 45 Grad sowie Gaubenanteil max. 40% – gemessen an der Hauptdachfläche bzw. Dachseitenlänge) werden damit begründet, dass die im alten Ortsbereich vorhandenen Wohn- und

Nebengebäude in der Regel Satteldächer mit Neigungen zwischen 25 und 45 Grad besitzen.

Die Form sowie die Höhenentwicklung der entstehenden Gebäude soll die bestehenden dörflichen Strukturen aufnehmen (geneigte Dächer, im Dorf sowie an den alten Dorfrändern vorhandene Trauf- und Firsthöhen). Bezugspunkt zur Festlegung dieser Höhe ist das gewachsene Gelände, das in seinem Höhenverlauf vor Ort noch an dem Höhenverlauf der landwirtschaftlichen Wege ablesbar ist.

Die in § 2 getroffenen Festsetzungen bzgl. Fassadenverputz, Farbgestaltung sowie Ziegelfarbe orientieren sich ebenfalls an im Ort vorhandenen Dach- und Fassadenfarben, die Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes sowie eine Gestaltungsfibel für den bebauten Ortsbereich werden derzeit parallel zu diesem Verfahren erstellt und die hier getroffenen Festsetzungen ebenfalls als Anregungen und Zielsetzungen beinhalten.

FU ABRUNDUNGSSATZUNG
ALZEY-DAUTENHEIM
LAUTERGASSE / BÖLLENSTRASSE



4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die am süd- und nordöstlichen Grundstücksrand der Parzelle Nr. 20/1 vorgesehene "Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" soll den entstehenden Baubereich ortsrandgestalterisch eingrünen und bereits bestehende Eingrünungen im südöstlichen Bereich der Grundstücke der Böllenstraße sowie in nordöstliche Richtung vorhandene Vegetationsbestände (Privatgärten, Kirchhof) ergänzen. Durch die 3-reihige Bepflanzung wird die Ortslage gegenüber der freien Landschaft wirkungsvoll und eindeutig abgegrenzt.

Die auf dem Grundstück Nr. 20/1 vorhandenen Nadelholzbestände sollen im Zuge einer baulichen Nutzung teilw. entfernt und die vorhandenen regionstypischen Vegetationsbestände in eine 3-reihige Ortsrandbegrünung mit eingebunden werden.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der geplanten Gebäude kann problemlos über die Lautergasse in Verlängerung der Böllenstraße erfolgen. Die Erschließung der beiden Wohngebäude erfolgt durch privatrechtliche Zufahrtsregelungen; eine Erschließung über den von der Einmündung Böllenstraße aus in südöstliche Richtung verlaufenden Weg Parzelle - Nr. 43 bzw. den einmündenden Weg Parzelle Nr.44 wird ausgeschlossen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Böllenstraße. Alle Versorgungsleitungen sind hier vorhanden.

5 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden durch private Teilvermessungen geregelt. Ein öffentlich-rechtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht vorgesehen.

6 Kosten

Der Stadt Alzey entstehen aus der Verwirklichung dieser Satzung keine Kosten.