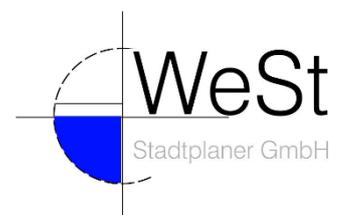


2021

Ergänzungssatzung „Im Hanfgarten II“ Ortsgemeinde Wollmerath

Satzung

Januar 2022





Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
1.1	ANLASS DER PLANUNG	2
1.2	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	4
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
5.1	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.2	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	7
6.1	WASSERVERSORGUNG	7
6.2	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	7
6.3	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	7
6.4	STROMVERSORGUNG	7
6.5	RADONPOTENTIAL	7
7	BODENORDNUNG	8
8	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Ein Bauinteressent hat bei der Ortsgemeinde Wollmerath die Einleitung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung auf dem im Eigentum stehenden Flurstück Gemarkung Wollmerath, Flur 15, Flurstück Nr. 163 beantragt.

Grund hierfür ist, dass im Bereich seines Wohnhauses noch Anbauten und eine Garage realisiert werden sollen. Bisher ist der Planbereich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Insgesamt hat das Grundstück eine Fläche von ca. 1.370 m².

Die Privilegierungstatbestände des § 35 (1) BauGB liegen nicht vor. Eine Anwendung des § 35 (2) BauGB scheidet aus, da dem Vorhaben öffentliche Belange, wie etwa die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen als Fläche für die Landwirtschaft, grundsätzlich entgegenstehen.

Mit der Ergänzungssatzung sollen daher die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen geschaffen werden.

Die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ermöglicht es der Ortsgemeinde Wollmerath im vorliegenden Planungsfall, eine einzelne Außenbereichsfläche in die im



Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Eine wichtige Voraussetzung, wonach die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein müssen, ist im vorliegenden Fall erfüllt. So sind die in unmittelbarer Nachbarschaft des Außenbereichsgrundstücks liegenden Grundstücke bereits bebaut und weisen Innenbereichsqualität auf. Dabei stellen die Grundstücke beiderseits der Straße „Im Hanfgarten“ bisher die Grenze zwischen Bebauung und dem Außenbereich dar.

Das Grundstück wird über die Straße ‚Im Hanfgarten‘ erschlossen. Dementsprechend ist die Ausrichtung der Bebauung entlang dieser Erschließungsstraße erfolgt. Die sonstigen Grundstücksteile sollen als Gartenland genutzt werden.

Eine weitere Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung ist es, dass die bebauten Grundstücke die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfüllen.

Mit der Einbeziehung nur einer einzelnen Außenbereichsfläche berücksichtigt die Ergänzungssatzung das Kriterium einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs. Demnach sollen nur „einzelne“ Außenbereichsflächen einbezogen werden.

1.2 Erfordernis der Planung

Das übergeordnete planerische Ziel der Ortsgemeinde ist es, mit dem genannten Instrumentarium unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen und nachhaltigen Entwicklung zügig Baurecht für den geplanten Garagenbau auf dem Grundstück zu schaffen und gleichzeitig das Ende der baulichen Entwicklung in diesem Teil der Ortslage festzusetzen.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Wollmerath hat in der Sitzung am 07.07.2021 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.



3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt den im Geltungsbereich gelegenen Teil der Parzelle Gemarkung Wollmerath, Flur 15, Flurstück Nr. 163 teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohnbaufläche dar.

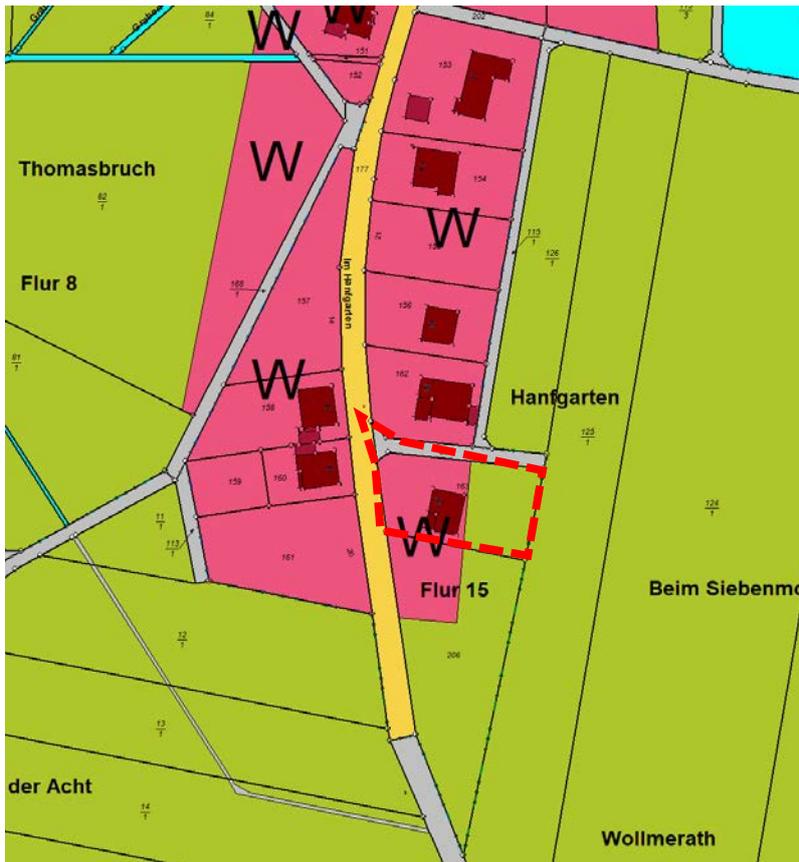


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen

Der Verbandsgemeinderat Ulmen wird die Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der vorliegenden Planung noch beschließen.

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Siedlungspotenzialfläche liegt am südlichen Ende der Straße im Hanfgarten. Die zur Überplanung anstehende Teilfläche weist eine Größe von ca. 1.370 m² auf. Davon sind 232 m² Wirtschaftsweg. Das Plangebiet befindet sich im „Naturpark Vulkaneifel“.



Abbildung 2: Lage
des Satzungsbe-
reichs, Quelle
Verbandsge-
meinde GEO-
PORTAL, RLP



Das Satzungsgebiet ist über die Straße ‚Im Hanfgarten‘ erschlossen.

Die Umgebungsbebauung ist durch zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen dienen als private Grünflächen und sind im Eigentum der Bauherrn.

Das Satzungsgebiet selbst ist bereits teilweise bebaut. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird ebenfalls als private Grünfläche genutzt.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und –analyse hat sich gezeigt, dass zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzelne Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB notwendig sind.

Insbesondere die Ortsrandlage und die daraus abzuleitende Aufgabenstellung nach Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Eingriffsrelevanz bedingen eine planerische Steuerung insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu grünordnerischen Festsetzungen auf dem Grundstück.

Die Beurteilung zur Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich – sofern hierzu keine Aussagen in der Satzung getroffen werden - für die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegene Fläche künftig nach § 34 BauGB.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt

Damit wird bei einer Grundstücksgröße von rund 1.370 m² den künftigen Bauherren ein ausreichend bemessener Flächenanteil für die geplante Bebauung zur Verfügung gestellt. Für die Zubehörfächen (Garage, Stellplätze, Zufahrt etc.) greift die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO, so dass insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,6 für die Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zur Verfügung steht.

Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf Z = II festgesetzt. Damit soll eine der Umgebungsbebauung angepasste Bebauung ermöglicht werden.

Die Höhe baulicher Anlagen ist aus der Umgebungsbebauung abzuleiten. Aus diesem Grund wird auf die Regelung in Form der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe verzichtet.

5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wie im Fachbeitrag Naturschutz im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen, sind zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich:

Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1):

Auf der mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Fläche sind Wildobstbäume zu pflanzen.



Folgende Sträucher und Bäume eignen sich für die beschriebene Maßnahmen. Diese Auswahl dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben:

- Malus sylvestris - Holz-Apfel
- Corylus avellana – Haselnuss
- Pyrus pyraster – Wildbirne
- Sambucus nigra – Holunder
- Sorbus aria- Mehlbeere
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Prunus Avium – Vogelkirsche
- Juglans regia - Walnuss
- Prunus spinosa - Schlehe

Der Anteil einer Art darf 85% nicht übersteigen, der Apfelanteil muss mindestens 5% betragen. Die Bäume müssen nach Anpflanzung eine Stammhöhe von mindestens 1,60 m aufweisen. Der Baumabstand muss 10-15 Meter betragen und die Pflanzen sind gleichmäßig auf der Fläche zu verteilen. Die Bäume sind mit Stammhosen/ Kaninchenschutz gegen Wildverbiss zu schützen. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

- a) KM1: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist vorhanden und gesichert.

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet ist vorhanden.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt im Mischsystem durch Anschluss an die vorhandene Abwasserleitung.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das öffentliche Netz geplant.

6.5 Radonpotential

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.



7 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.



8 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Im Bereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = II festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 UND 25 a BauGB)

Schutzmaßnahmen

VS 1: Erhalt von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die bestehende randliche Eingrünung (siehe Planzeichnung) ist zu erhalten. Die Erhaltungsflächen dürfen für maximal eine Einfahrt zu dem Grundstück bis zu einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

VS 2: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht im Baugebiet verwendet werden können, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen und Ablagerungen zu vermeiden.

VS 3: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

VS 4: Baubeginn möglichst im Herbst/Winter

VS 5: Durchführung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen

VS 6: Erhalt der randlichen Bäume und Heckenstrukturen

VS 7: Nächtlicher Baustopp und eine nächtliche Betriebsruhe

VS 8: Baustelle nachts nicht beleuchten

VS 9: Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.



VS 10 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

VS 11: Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe

VS 12: Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch die Festsetzung einer Obergrenze durch eine Grundflächenzahl von 0,4.

VS 13: Baubedingt Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.

Kompensationsmaßnahmen (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchgeführt:

Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1):

Auf der mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Fläche sind Wildobstbäume zu pflanzen.

Folgende Sträucher und Bäume eignen sich für die beschriebene Maßnahmen. Diese Auswahl dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben:

- Malus sylvestris - Holz-Apfel
- Corylus avellana – Haselnuss
- Pyrus pyraster – Wildbirne
- Sambucus nigra – Holunder
- Sorbus aria- Mehlbeere
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Prunus Avium – Vogelkirsche
- Juglans regia - Walnuss
- Prunus spinosa - Schlehe

Der Anteil einer Art darf 85% nicht übersteigen, der Apfelanteil muss mindestens 5% betragen. Die Bäume müssen nach Anpflanzung eine Stammhöhe von mindestens 1,60 m aufweisen. Der Baumabstand muss 10-15 Meter betragen und die Pflanzen sind gleichmäßig auf der Fläche zu verteilen. Die Bäume sind mit Stammhosen/ Kaninchenschutz gegen Wildverbiss zu schützen. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

KM1: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

Gemäß § 39 Abs. BNatSchG sind Rodung oder erhebliche Rückschnitte von Gehölzen im Zeitraum 01. März bis 30. September verboten. Im Rahmen der Baufeldfreimachung (z.B. Rodungen für Zufahrt) sind die zulässigen Rodungszeiträume nach BNatSchG zwingend zu beachten.



Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.

Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.

Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.

Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen. Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.



Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Infoblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung und der textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach §13 BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.

gez. Laux

Ulrich Laux
Ortsbürgermeister

Siegel