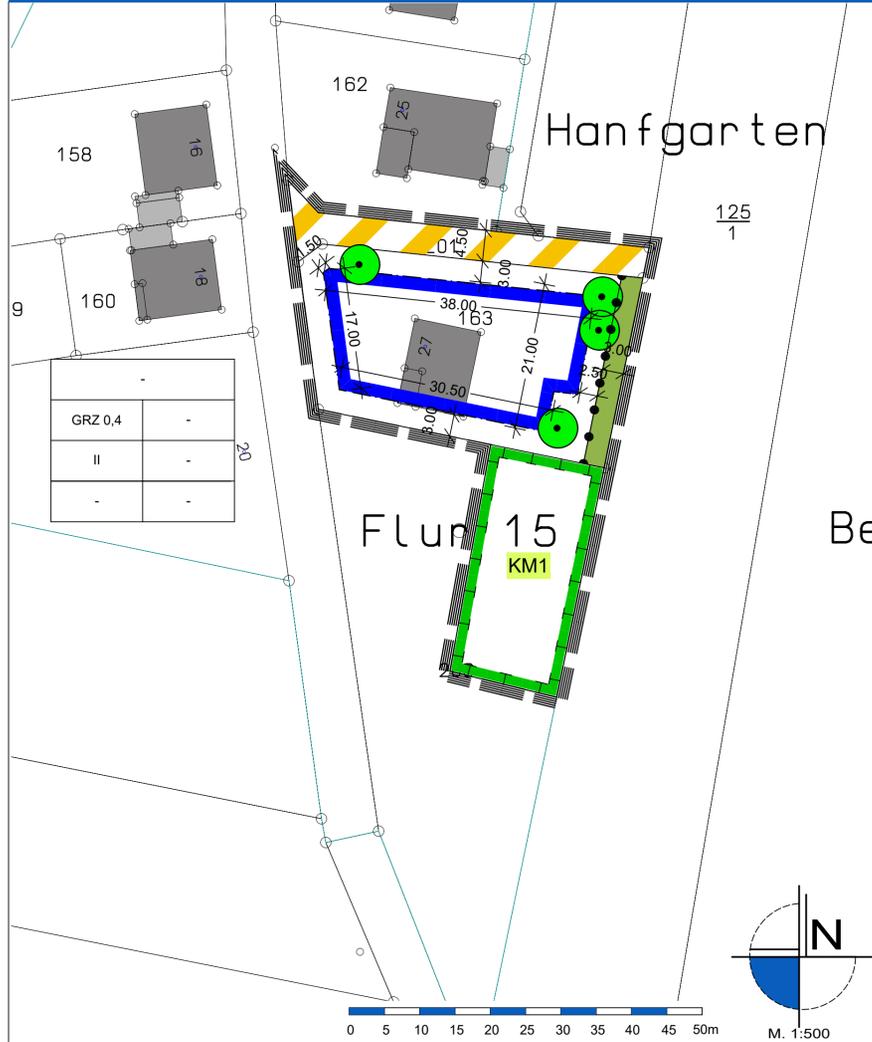


Ortsgemeinde Wollmerath

Ergänzungssatzung "Im Hanfgarten II"



Legende

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Wirtschaftsweg (WW)
- Grünflächen**
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
Grünflächen
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
- Erhaltung: Bäume
§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
- §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§9 Abs.7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Sonstige Darstellungen**
- Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster
- Bemaßung
- Gebäude laut Kataster

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	-	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	-
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	Bauweise	-
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II		-
Gebäude Höhe als Höchstmaß	-		-

Textfestsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN**
Im Bereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.
- 1.2 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.
- 1.3 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.
- 1.4 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 UND 25 a BauGB)**
- 1.4.1 Schutzmaßnahmen
- VS 1: Erhalt von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
Die bestehende ländliche 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 Überschusmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie**
Anfallende Massen, die nicht im Baugrund 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.**
- 1.4.2 Kompensationsmaßnahmen (KM)
Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchgeführt:
- Maßnahme 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 pyrastrer - 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.

Die gepflanzten Bäume sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Durchführung der Maßnahmen

a) KM1: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit
Gemäß § 39 Abs. 1 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.

3 Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

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 Befehlungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 (F, 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 Grundstücks 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 landesarchaeologie.koblenz@gke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass unge-nährigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archaische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und 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 Neubauprojekte 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 Umweltpflicht nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter: http://mwk.rlp.de/fileadmin/mwkwk/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/Informationen/infoblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

Rechtsgrundlagen

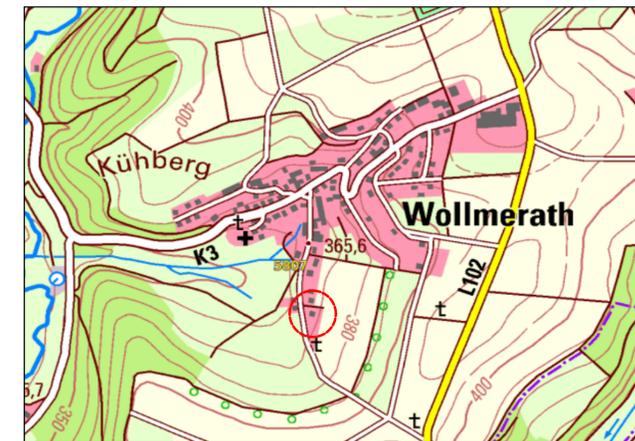
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Planzielenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3 und 6 geändert (Art. 9 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Bestandteile der Ergänzungssatzung

Die Ergänzungssatzung besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Wollmerath Ergänzungssatzung "Im Hanfgarten II"

Satzung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Wollmerath	Projektnr.: 01-751
Phase: Satzung	Stand: Januar 2022
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500



Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111

Verfahrensvermerke

<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wollmerath hat am 07.07.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Im Hanfgarten II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2022 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Wollmerath, den 22.03.2022 (L. S.) gez. U. Laux Ulrich Laux, Ortsbürgermeister</p>	<p>Offenlegung und Beteiligung der Behörden</p> <p>Die Ergänzungssatzung einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.08.2021 bis einschließlich 09.09.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 31.07.2021 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.07.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und die nach § 3 (2) Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen waren zusätzlich im o. g. Zeitraum auf der Homepage der Verbandsgemeinde Ulmen.</p> <p>Wollmerath, den 22.03.2022 (L. S.) gez. U. Laux Ulrich Laux, Ortsbürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wollmerath hat am 11.01.2021 die Ergänzungssatzung "Im Hanfgarten II" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung</p> <p>BESCHLOSSEN</p> <p>Wollmerath, den 22.03.2022 (L. S.) gez. U. Laux Ulrich Laux, Ortsbürgermeister</p>	<p>Anordnung der Bekanntmachung</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.</p> <p>Wollmerath, den 22.03.2022 (L. S.) gez. U. Laux Ulrich Laux, Ortsbürgermeister</p>
<p>Ausfertigung</p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Ergänzungssatzung mit dem Willen der Ortsgemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung werden bekundet.</p> <p>Wollmerath, den 22.03.2022 (L. S.) gez. U. Laux Ulrich Laux, Ortsbürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Der Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung ist am 26.03.2022 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen von jedermann eingesehen werden kann.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung</p> <p>RECHTSVERBINDLICH</p> <p>Wollmerath, den 29.03.2022 (L. S.) gez. U. Laux Ulrich Laux, Ortsbürgermeister</p>	<p>Planunterlage</p> <p>Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)@GeoBasis-DE/LvermGeoRP Mai 2020.</p> <p>Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung</p>	