

**ERGÄNZUNGSATZUNG
„PRIESTERSBERG, GRENZWEG“
L. GEM. 8.34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB**

ORTSGEMEINDE BUCHHOLZ
VERBANDSGEMEINDE ASBACH
LANDKREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFALZ

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND BEGRÜNDUNG**

BEARBEITUNGSSTAND: 09. März 2007

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen	I-1
A. Rechtsgrundlagen	I-2
B. Inhalte	I-3
1. Bestandteile der Planung	I-3
2. Verbindlichkeit	I-3
C. Festsetzungen	I-4
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	I-4
a) Art der baulichen Nutzung	I-4
b) Maß der baulichen Nutzung	I-4
c) Anpflanzten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	I-4
2. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	I-5
3. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen	I-5
a) Gebäudegestaltung	I-5
4. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	I-5
D. Hinweise	I-6
E. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-8
II. Begründung	II-1
1. Verfahren	II-2
2. Ziel und Zweck der Satzung, Festsetzungen	II-2
3. Flächennutzungsplan	II-3
4. Grundzüge der Planung	II-4
a) Baustrukturen / Erschließung	II-4
b) Einbindung in die Landschaft	II-5
5. Umweltverträglichkeitsprüfung	II-5
6. Landespflegerische Belange	II-6
7. Auswirkung der Satzung auf Natur und Landschaft	II-10
8. Zusammenfassende Abwägung	II-13
9. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	II-14

**ERGÄNZUNGSATZUNG
„PRIESTERSBERG, GRENZWEG“
GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB**

ORTSGEMEINDE ASBACH
VERBANDSGEMEINDE ASBACH
LANDKREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFALZ

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEARBEITUNGSSTAND: 09. März 2007

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesplanungsgesetz (LPiG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41.), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG-) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FSrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.04.1994 (BGBl. I S. 854), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), in der derzeit geltenden Fassung

B. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile der Ergänzungssatzung sind
 - Planurkunde und
 - Textliche Festsetzungen.
- Beigefügt ist
 - eine Begründungmit Darstellung der landschaftspflegerischen Planungsbelange.

2. Verbindlichkeit

- Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

C. Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen dieser Satzung bestimmen Art und Maß der Nutzung und landschaftspflegerische Maßnahmen.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den geltenden Vorschriften, insbesondere § 34 BauGB und § 15 BauNVO.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

a) Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

b) Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das Maß der baulichen Nutzung darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) höchstens betragen:

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Z = II
Grundflächenzahl	GRZ = 0,3

c) Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen... (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- Auf der privaten Grünfläche ist:
 - je 3 qm ein Strauch zu pflanzen. Die Pflanzgröße muss mindestens 60 cm betragen.
 - sind gemäß Planeintrag zwei Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen.
 - Zur Pflanzung sind zulässig: heimische, standortgerechte Strücher.

2. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

- Die durch den Eingriff auf dem Flurstück 1/3 verursachten Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Maßnahmen auf der privaten Grünfläche ausgeglichen.

3. Aufnahme von auf landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 I BauO)

a) Gebäudegestaltung

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.

4. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

D. Hinweise

Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

- Stellplätze sollen nur wasserundurchlässig befestigt werden.
- Zur äußeren Gestaltung (Dach- und Fassadengestaltung) sollen ortstypische Materialien und landschaftsangepasste Farben verwendet werden, so dass sich das Gebäude optisch in die Umgebung einpassen kann. Spiegelnde oder reflektierende Außenflächen sollen nicht verwendet werden.

Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

- Auf den Grundstücken sollen standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.
- Fenster-/türlose Fassadenflächen bei über 25 m² Ansichtfläche sollen mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden. Dabei sollen entlang der Gebädefassade alle 5 m Kletterpflanzen mit Bodenschluss gepflanzt werden.
- Flachdächer auf Nebengebäuden sollen grundsätzlich begrünt werden.
- Der Nadelgeholzanteil an den Pflanzungen soll auf max. 10 % begrenzt werden. Die eingeschränkten Verwendung von Nadelgehölzen hat neben ökologischen Gesichtspunkten (Rohhumusbildung durch Nadelstreu und Versauerung des Bodens) insbesondere gestalterische und nachbarschützende Aspekte.

Auswahl heimischer Gehölzarten

Auswahl heimischer Gehölzarten und Kletterpflanzen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen:

Bäume I. Ordnung

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Bäume II. Ordnung

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Heimbuchen (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Eingriffliker Weissdorn (*Crataegus monogyna*)
Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

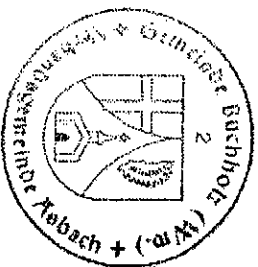
Kletterpflanzen

- Bergrebe (*Clematis montana*)
Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Efeu (*Hedera helix*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)
Geissblatt (*Lonicera caprifolium*)
Geissblatt (*Lonicera periclymenum*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

E. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

ANERKANNT:

ORTSGEMEINDE BUCHHOLZ
MARGARETE WALLAU
ORTSBÜRGERMEISTERIN

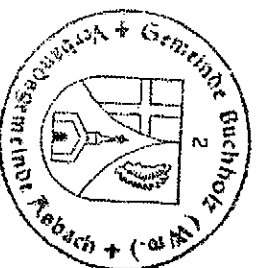


BUCHHOLZ, 15. 3. 07

AUSGEFERTIGT:

DIE SATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DIESEM TEXT
(TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:

ORTSGEMEINDE BUCHHOLZ
MARGARETE WALLAU
ORTSBÜRGERMEISTERIN



BUCHHOLZ, 22. 3. 07

**ERGÄNZUNGSSATZUNG
„PRIESTERSBERG, GRENZWEG“
GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB**

ORTSGEMEINDE BUCHHOLZ
VERBANDSGEMEINDE ASBACH
LANDKREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFALZ

II. BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNGSSTAND: 09. MÄRZ 2007

1. Verfahren

Die Ortsgemeinde Buchholz hat in öffentlicher Sitzung am 20.12.2006 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Priesterberg, Grenzweg“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2. Ziel und Zweck der Satzung, Festsetzungen

Das Flurstück 1/3 in der Gemeinde Buchholz Ortsteil Priesterberg ist im wirklichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Asbach als Wohnbaufläche dargestellt. Die Satzung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Grundstücks gewährleisten, da das Grundstück keine Baulücke im Sinne von § 34 BauGB darstellt. Die östlich angrenzenden, mit Wohnhäusern und Nebenanlagen bereits bebauten Parzellen sollen insbesondere zur Festlegung der Tiefenbegrenzung von 40,0 m in die Satzung einbezogen werden.

Die allgemeinen Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind gem. § 34 Abs. 5 BauGB im vorliegenden Falle gegeben:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Die durch die Satzung zugelassenen Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete.

Gem. § 34 Abs. 6 ist für diese Satzung die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Die textlichen Festsetzungen dieser Satzung bestimmen Art und Maß der Nutzung und Landschaftspflegerische Maßnahmen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den geltenden Vorschriften, insbesondere § 34 BauGB und § 15 BauNVO.

Die Art der baulichen Nutzung wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Ort Priesterberg entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine Grundflächenzahl von 0,3 und auf zwei Vollgeschosse (II) beschränkt, um der Ortsrandlage gerecht zu werden und eine übermäßige Versiegelung des Grundstückes durch Gebäude und Nebenanlagen einzuschränken.

Aus Sicht der Ortsgemeinde besteht darüber hinaus keine Veranlassung, für diese Bauvorhaben andere Vorgaben zu treffen als bei den angrenzenden Grundstücken, die ohne Satzung nach § 34 BauGB und § 15 BauNVO bebaut werden konnten/können.

3. Flächennutzungsplan

Die geplante Baufläche wurde in 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Asbach als Wohnbaufläche aufgenommen.

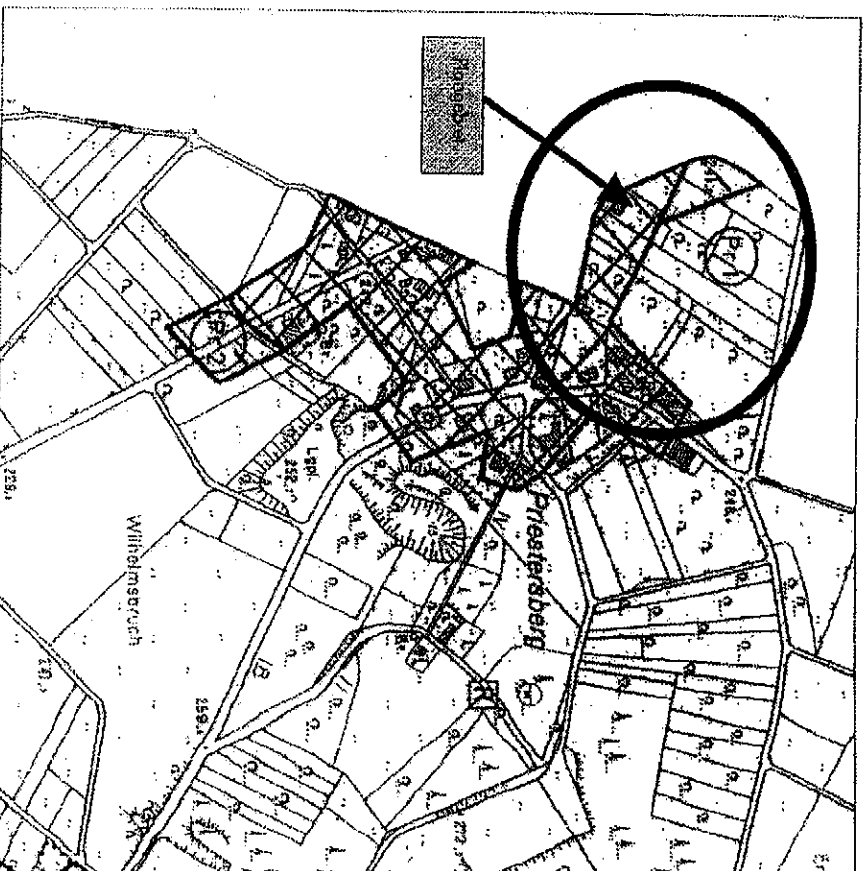


Abb. 1: Ausschnitt 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan VG Asbach

4. Grundzüge der Planung

o) Baustrukturen / Erschließung

Das Plangebiet wird ausgehend von der innerörtlichen Straße „Grenzweg“ erschlossen. Die Erschließungsstraße gehört bereits zu Nordrhein-Westfalen.

Das Gebiet ist durch die vorhandene 1-2 geschossige Wohnbebauung geprägt. Die Topographie ist durch die leichte Hanglage gekennzeichnet.

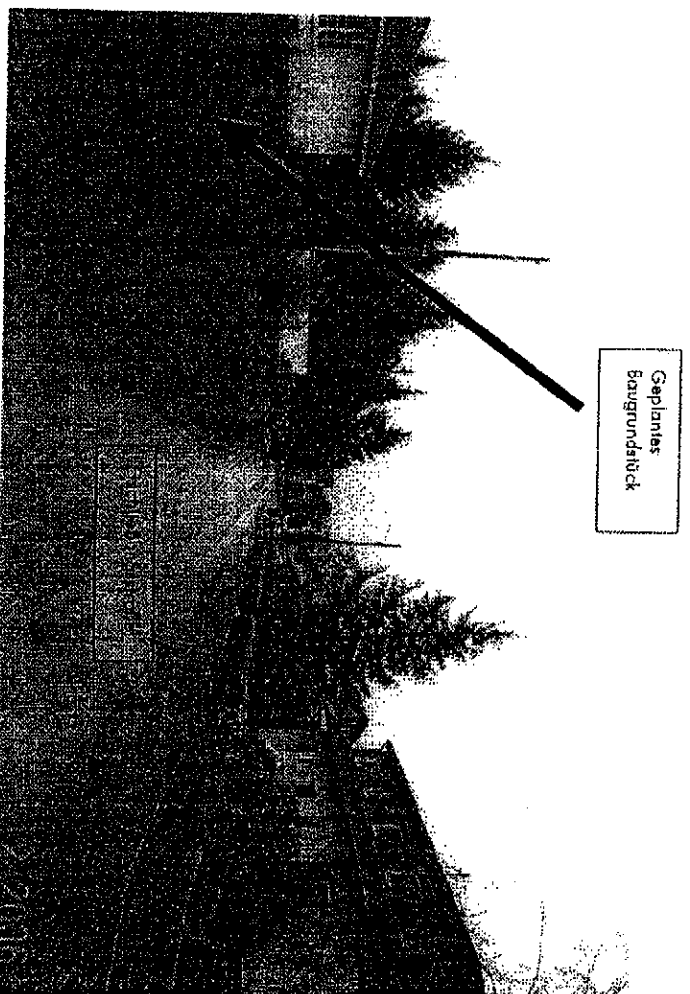


Abb. 2: Erschließungsstraße

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Plangebiet eine Darstellung als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3. Durch die Satzung wird Baurecht für 1 Wohngebäude geschaffen, da die anderen Grundstücke bereits bebaut sind. Gemäß den Vorgaben der Ortsgemeinde, soll eine zweigeschossige Wohnbebauung (Z=II) zugelassen werden. Die Abwasserentsorgung wird über den geplanten Abwasserkanal erfolgen. Die Kanalbaumaßnahme ist für das Frühjahr 2007 vorgesehen. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.

b) Einbindung in die Landschaft

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Außenbereich. Auf dem Flurstück 1/3 wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Die Gehölzpflanzung dient der Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft.

Diese Regelung ergeben sich für die Ortsgemeinde als öffentlicher Belang, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die durch die Satzung zugelassenen Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Gemäß §13 Abs.3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr.2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Landespflegerische Belange

Standort

Das Satzungsgebiet „Priesterberg, Grenzweg“ befindet sich am nördlichen Siedlungsrand. Das Gelände wird als Grünland genutzt. Die übrigen Grundstücke sind schon vollständig bebaut.

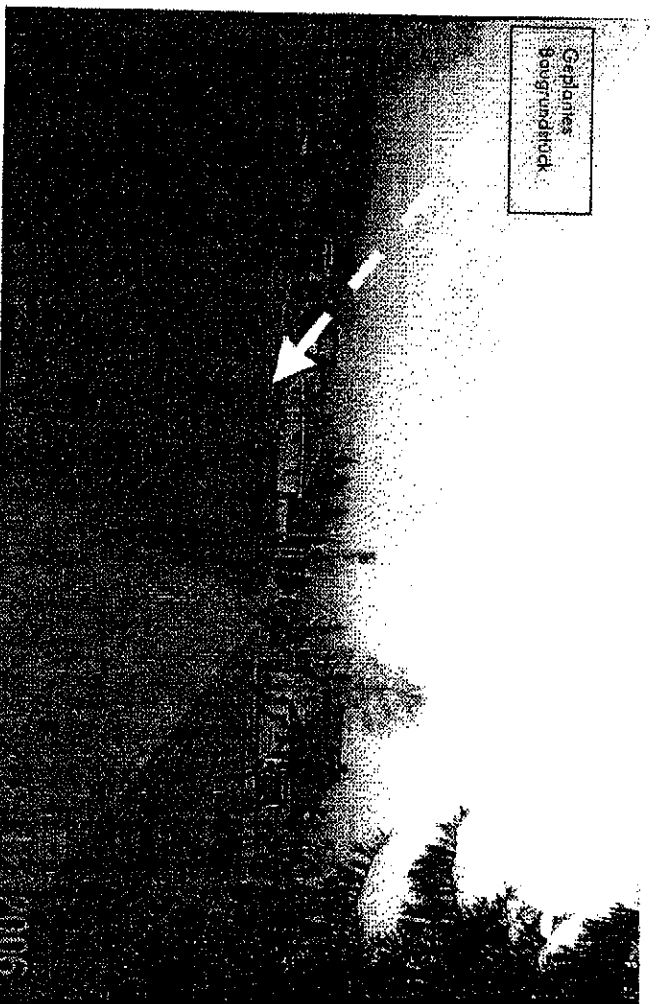


Abb. 3: Nördlicher Rand Plangebiet

Böden

Im Plangebiet stehen terrestrische Böden auf metamorphen und Sedimentgesteinen an. Es handelt sich um Staub- und Lößlehmschleier über Grau- und Weißlehm. Daraus entwickeln sich mittelgründige Braunerden, die einen sandig-schluffigen Lehm als Bodenart aufweisen. Diese Böden kommen im Naturraum noch weit verbreitet und häufig vor.

Oberflächengewässer

Aufgrund der Hanglage sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Honfbachs systems.

Grundwasser

Im Allgemeinen stellen die geklüfferten devonischen Tonschiefer und Sandsteine einen Klüftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit dar. Die Wasserführung in den als Klüftgrundwasserleiter ausgebildeten unterdevonischen Ge-

steinserien haben aufgrund dieser geringen Ergiebigkeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserausbildung.

Klima

Das Klima des Landkreises Neuwed kann als „ozeanisch wintermildes feuchtes Hügelandklima“ bezeichnet werden. Die Frostperiode beginnt im langjährigen Mittel um den 20. November und endet etwa am 26. April. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8,5 – 9,0 °C. Der Jahresniederschlag liegt zwischen 850 und 900 mm. Ein eindeutiges Niederschlagsmaximum ist im Juli mit ca. 100 mm zu verzeichnen. Am geringsten ist der Niederschlag im März mit ca. 60 mm. Während der Vegetationsperiode von Mai bis Juli fallen ca. 220 bis 240 mm Regen. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest.

Das Geländeklima wird durch das Relief und die Nutzung bestimmt. Die offenen Grünlandflächen in Hanglage fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete. Insgesamt weist der Landschaftsraum aufgrund des Fehlens industrieller Belastungen eine günstige Immissionsituation auf.

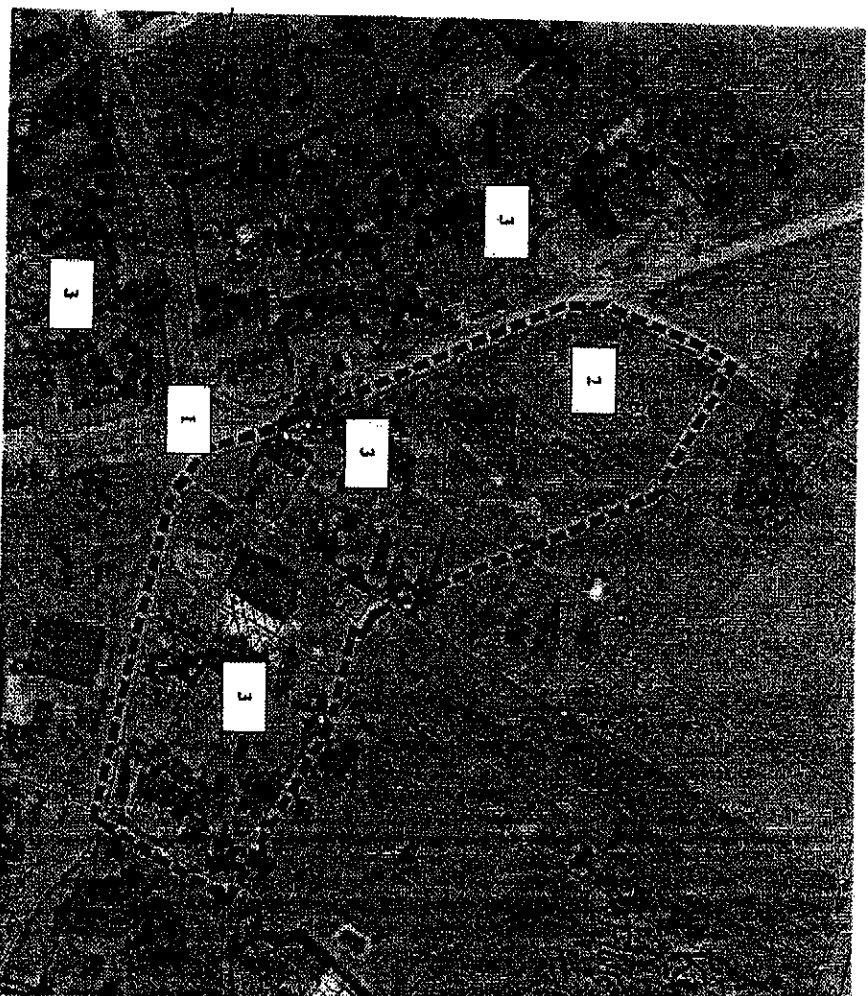
Landschaftsbild

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild ist in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie aufgrund seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Vor allem in Siedlungsnähe sind Flächen für die Erholung zu sichern und in ausreichendem Umfang bereitzustellen.

Die nördlich von Priesterberg heute noch agrarisch geprägte Landschaft ist eingebettet in einen vielfältigen, mit zahlreichen naturnahen Strukturen ausgestatteten Landschaftsraum von z.T. hoher landschaftsästhetischer Wertigkeit.

Lebensräume für Pflanzen und Tiere

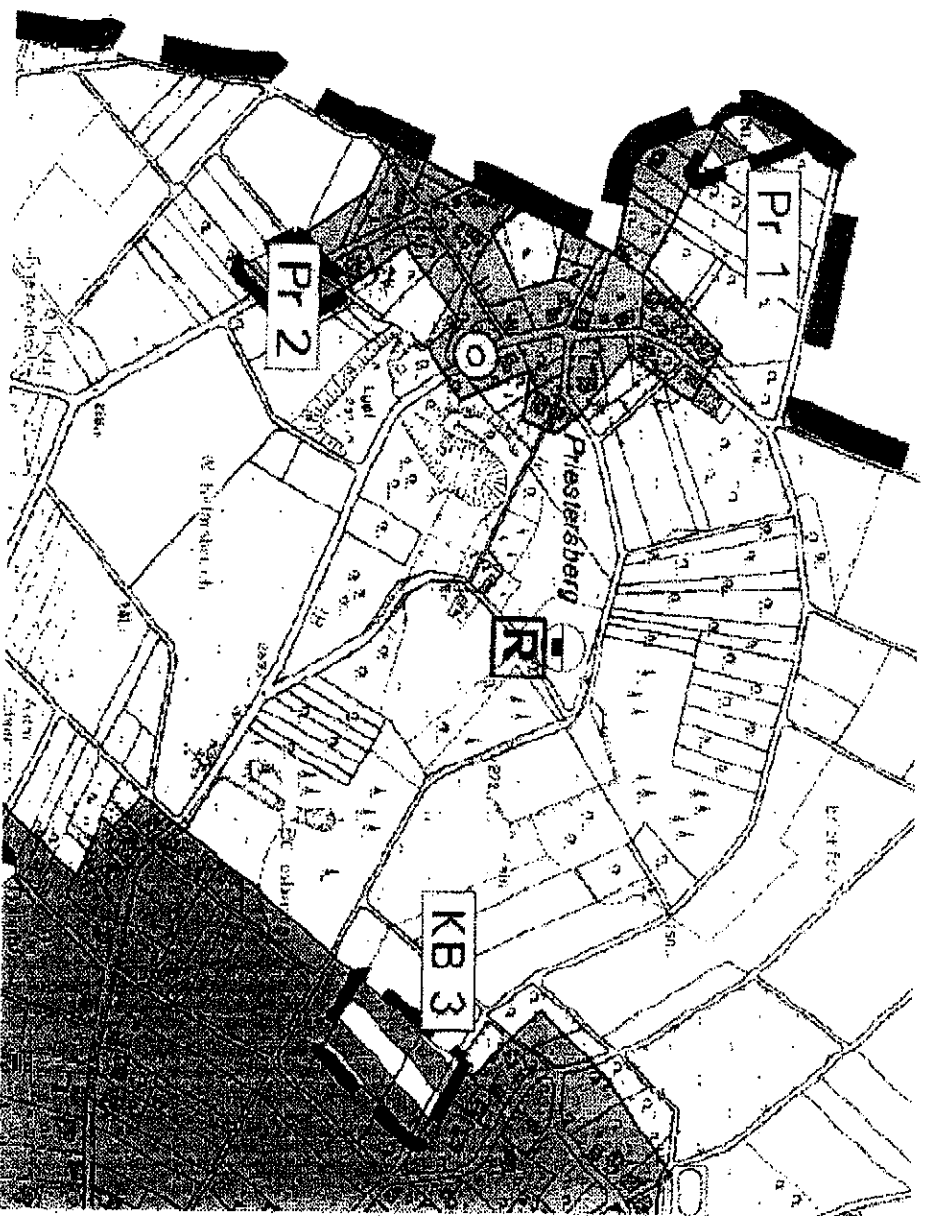
Innerhalb des Plangebietes treten verschiedene Biotypen auf, die nachfolgenden in Text und Karte beschrieben werden.



lfd Nr.	Biototyp	Bemerkungen
1	S 6200 Straßen, Wege Plätze	vollständig versiegelt
2	O 5000 Grünland	mäßig intensiv
3	S 2100 Wohn- und Mischgebiete	Überwiegend offen bebaut mit Ziergärten

Abb. 4: Bestandskarte mit Darstellung der Biotypen

Auszug 4. Fortschreibung FNP VG Asbach



Ergänzungssatzung "Priestersberg, Grenzweg"

