

**ERGÄNZUNGSSATZUNG
„FRANKFURTER STRAßE“**

ORTSGEMEINDE HÖCHSTENBACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

BESTANDTEILE DER SATZUNG

SATZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHNUNG

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

RU-PLAN Redlin+Renz

Hauptstraße 27; 56414

Dreikirchen

Tel.: 06435 / 5090-0

Fax: 06435 / 5090-20

Email: info@ru-plan.de



Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 13.02.2019
- Überarbeitung zum Satzungsbeschluss (Entwurf):
Stand: 13.08.2019
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 28.10.2019

SATZUNG

Ergänzungssatzung (Ortsabrundung) der Ortsgemeinde Höchstebach gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Der Gemeinderat Höchstebach hat aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, folgende Satzung ambeschlossen, die gemäß § 34 Abs. 6 BauGB hiermit bekanntgemacht wird:

§ 1

In den Geltungsbereich dieser Satzung sind die Flurstücke 2504/1 (Flur 22) und 2579/3 (Flur 7) einbezogen, wodurch einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der beigefügten Planurkunde zu entnehmen.

§ 2

Die anliegende Planurkunde und die Textfestsetzungen sind Bestandteile dieser Satzung. Gemäß § 34 Abs. 5 S. 4 i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB ist eine Begründung mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag beigefügt.

§ 3

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Höchstebach, den

Anke Fuchs, Ortsbürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER NUTZUNG

1.1. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan ist eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Bauhof“ festgesetzt.

Zulässige Nutzungen

Zulässig sind dort alle Nutzungen, die für den Betrieb einer **Feuerwehr** sowie eines **kommunalen Bauhofs** erforderlich sind. Dazu gehören insbesondere:

- Gebäude mit Werkstätten, Garagen und Lager für Fahrzeuge und Material der Feuerwehr
- Gebäude mit Aufenthaltsräumen, Gemeinschaftsräumen und Nebenräumen für die Feuerwehr
- Büroräume und Leitstellen für die Feuerwehr
- Gebäude, Garagen und Lager für Fahrzeuge und Material der Gemeinde
- Gebäude mit Aufenthaltsräumen, Sanitäreanlagen
- die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze einschließlich Zufahrtswege und sonstigen Verkehrsflächen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 BauNVO)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen Gebäude, Garagen und überdachte Lagerflächen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 1.000 m² errichtet werden.

Dabei sind Stellplätze, Zugänge, Zuwege, Terrassen und Lagerflächen ohne Überdachung mitzurechnen.

3. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 3.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

3.2 Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume 1. Ordnung: Stammumfang 12-14 cm
- Laubbäume 2. Ordnung: Stammumfang 10-12 cm
- Heister: 150 – 175 cm
- Sträucher: 2xV, 60-100 cm

3.3 Hinweise: **Pflanzenvorschlagsliste**

Bäume 1. Ordnung

<i>Bergahorn</i>	<i>(Acer pseudoplatanus)</i>
<i>Sommerlinde</i>	<i>(Tilia platyphyllos)</i>
<i>Spitzahorn</i>	<i>(Acer platanoides)</i>
<i>Stieleiche</i>	<i>(Quercus robur)</i>
<i>Traubeneiche</i>	<i>(Quercus petraea)</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>(Prunus avium)</i>
<i>Winterlinde</i>	<i>(Tilia cordata)</i>

Bäume 2. Ordnung

<i>Hainbuche</i>	<i>(Carpinus betulus)</i>
<i>Eberesche</i>	<i>(Sorbus aucuparia)</i>
<i>Feldahorn</i>	<i>(Acer campestre)</i>
<i>Salweide</i>	<i>(Salix caprea)</i>

Sträucher

<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>	<i>(Crataegus monogyna)</i>
<i>Gewöhnlicher Liguster</i>	<i>(Ligustrum vulgare)</i>
<i>Gewöhnl. Schneeball</i>	<i>(Viburnum opulus)</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>(Carpinus betulus)</i>
<i>Hasel</i>	<i>(Corylus avellana)</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>(Rosa canina)</i>
<i>Kornelkirsche</i>	<i>(Cornus mas)</i>
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>(Cornus sanguinea)</i>
<i>Schlehe</i>	<i>(Prunus spinosa)</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>(Sambucus nigra)</i>
<i>Roter Holunder</i>	<i>(Sambucus racemosa)</i>

3.4 Hinweis:

Die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

3.5 Hinweis:

Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzuschieben und seitlich auf dem Grundstück zu lagern.

3.6 Hinweis:

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Boden verdichteter Flächenbereiche aufzulockern und mit Mutterboden zu überdecken.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME : KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN B6DEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

( 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartierte Altablagerung mit der Erhebungsnummer 143 02 241-0208-/000-00, Ablagerungsstelle H6chstenbach, Fallbach.

Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d.  2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde von daher durch die Struktur – und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz (SGD Nord) als Obere Abfallbeh6rde auf Grund der Erfassungsbewertung nach  11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdachtig eingestuft.

Bei der durgefuhrten umwelttechnischen Untersuchung der Ablagerungsstelle ergaben sich im untersuchten Gelandebereich keine Verdachtsmomente für schädliche Boden- oder Grundwasserverunreinigungen im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.Juli 1999. Es wird allerdings empfohlen, die im Bereich der Bohrsondierung BS 1 und der 6stlich anschließenden B6schung lagernden Bauschuttuffullungen, sofern sie von der geplanten Baumaßnahme erfasst werden, zu separieren und als Bauschutt oder Restmüll zu entsorgen. In diesem Zusammenhang sind Haufwerke zu bilden und bei Bedarf zu analysieren, um den Entsorgungsweg festzulegen.

Auf die detaillierten Erläuterungen der Umwelt- und Geotechnischen Stellungnahme sowie die ergänzenden Ausfuhungen in der Begründung (siehe unter Ziff. 4) wird verwiesen.

5. SONSTIGE HINWEISE

(nicht rechtsverbindlich)

Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB), Mainz

Geologie/Boden

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

Bergbau/Altbergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Rheinberg“.

Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Auf die weitergehenden Ausführungen in der Begründung unter Ziff. 7 wird verwiesen.

Landesbetrieb Mobilität Diez

- 1) Die nach § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) beantragte Ausnahme von dem nach § 9 Abs. 1 vorgeschriebenen Bauverbot wird für das Plangebiet im Zuge der B 8 erteilt. Für die Errichtung von Hochbauten ist ein Abstand von mindestens 9,00m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 8 einzuhalten.
- 2) Die Erschließung des Plangebiets hat über die vorhandene private Zufahrt zur B 8 zwischen Netzknoten **5312 060** und Netzknoten **5412 062** bei Station 0,127 zu erfolgen.

Die Sichtflächen gem. RAL 2012 betragen mindestens 110 m in Richtung Steinen sowie 70 m in Richtung Ortslage. Die Sichtflächen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Auf die weitergehenden Ausführungen in der Begründung unter Ziff. 2.2 wird verwiesen.

- 3) Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der B 8 lückenlos einzufrieden.
- 4) Dem Straßengelände, insbesondere den offenen Gräben entlang der B 8, dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der B 8 dürfen ohne vorherige Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht verändert werden.

SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Archäologische Denkmalpflege

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Funde vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (zwei Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16 – 21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/66753000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 DSchG RLP).