

ABRUNDUNGSSATZUNG

zur Festlegung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in der Ortsgemeinde Mudенbach, Ortsteil Hanwerth

Der Ortsgemeinderat von Mudенbach hat am 05.12.2011 aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Satzung beschlossen. Weitere Rechtsgrundlagen sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Landesbauordnung in Rheinland-Pfalz (LBauO).

§ 1 Geltungsbereich

In der Ortsgemeinde Mudенbach, Ortsteil Hanwerth, stellt die im nachfolgenden Lageplan schwarz umrandete Fläche (Flur 35, Parzellen 7/1 und 7/2) den Geltungsbereich der Abrundungssatzung dar. Der Ordnungsbereich I beschreibt die bebaubare Fläche (siehe § 2 (1) dieser Satzung), der Ordnungsbereich II dient dem landschaftspflegerischen Ausgleich (siehe § 2 (2) dieser Satzung).

Der Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs und der Zeichenerklärung ist Bestandteil dieser Satzung. Eine Begründung ist beigefügt.

§ 2 Textliche Festsetzungen

(1) Ordnungsbereich I

Aufgrund des § 9 (1), (3) und (4) BauGB werden für den **Ordnungsbereich I** folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im Ordnungsbereich Ia und im Ordnungsbereich Ib ist jeweils ein Einzelhaus in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.
2. Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 als Obergrenze.
3. Es sind auch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie erforderliche Stellplätze oder Garagen zulässig. Diese sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf den privaten Grünflächen, zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und geschlossenen, auch nur einseitig geschlossenen, Carports muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m betragen.
Vollständig offene Carports – sog. überdachte Stellplätze – können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die ersten Stützpfeiler jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

4. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen vom Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche („Osterweg“) senkrecht zur Gebäudemitte, darf 9,50 m nicht übersteigen.
Es ist eine Sockelhöhe bis max. 0,50 m über dem Fahrbahnrand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche („Osterweg“) zulässig.
5. Bei dem Ordnungsbereich Ia und dem Ordnungsbereich Ib handelt es sich um Wohnbauflächen.
6. Es ist nur das geneigte Dach zugelassen. Zwerchgiebel sind erlaubt. Es ist eine Dachneigung von 25-45° zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind in ihrer Dachform- und -neigung frei. Zum Bau von Niedrigenergie- oder Passivhäusern werden auch geringere Dachneigungen zugelassen.
Als Dacheindeckung sind nur anthrazit- und schieferfarbene Töne zulässig.
7. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
8. Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.
9. Gestaltungsmaßnahme G1: (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Pro angefangenen 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 16-18 cm bzw. vergleichbaren Qualitäten als Solitär oder Stammbusch oder ein hochstämmiger Obstbaum mit Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.
Pflanzenvorschlagsliste:
Bergahorn Acer pseudoplatanus (Hst.,3 x.v., m.B., 16-18)
Stieleiche Quercus robur (Hst.,3 x.v., m.B., 16-18)
Birke Betula pendula (Hst.,3 x.v., m.B., 16-18)
Esche Fraxinus excelsior (Hst.,3 x.v., m.B., 16-18)
Hainbuche Carpinus betulus (Hst.,3 x.v., m.B., 16-18)
Apfel ‘Jakob Lebel’ Hst., 2xv o.B. 10 /12
Apfel ‘Prinz Albrecht von Preußen’ Hst., 2xv o.B. 10 /12
Apfel ‘Kaiser Wilhelm’ Hst., 2xv o.B. 10 /12
Apfel ‘Luxemburger Renette’ Hst., 2xv o.B. 10 /12
Apfel ‘Rheinischer Winterrambour’ Hst., 2xv o.B. 10 /12
Birne ‘Gute Luise’ Hst., 2xv o.B. 10 /12
Wildobstarten
10. Die Versiegelung privater Verkehrsflächen mit geschlossenen Beton-, Bitumen- und sonstigen Wasser undurchlässigen Flächen ist unzulässig. Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen, ausgenommen Eingangsbereiche und Terrassen.

11. Ersatzmaßnahme E2: (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Minimierung der Auswirkungen der Versiegelung sollen das Dachflächenwasser und Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Hierzu sind entsprechende Flächen vorzusehen, in denen ein Rückhaltevolumen von 2,5 m³ geschaffen wird. Die Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers soll durchlässig ausgeführt werden, so dass eine Versickerung des Oberflächenwassers gefördert wird.

Als Alternative zur Schaffung von offenen Rückhalte- und Versickerungsflächen ist der Bau eines Regenspeichers zulässig. Es empfiehlt sich, diesen Regenspeicher zur Regenwassernutzung zu kombinieren. Das Volumen zur Regenwasserspeicherung (mindestens 2,5 m³) sollte über eine Versickerungsmöglichkeit oder über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation entleert werden. Beim Anschluss an die Kanalisation ist dann eine Drosseleinrichtung vorzusehen, die die Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden verteilt.

Empfehlung:

Schutzmaßnahme S1 :

Während der Bauphase ist der Oberboden gem. DIN 18935 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung des Grundstücks einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

(2) Ordnungsbereich II

Aufgrund der §§ 1a und 9 (1a) BauGB werden für den **Ordnungsbereich II** folgende Festsetzungen getroffen:

1. Ersatzmaßnahme E1: (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf einer ca. 550 m² großen Weidefläche im nordöstlichen Anschluss an die beiden geplanten Wohnbauflächen sind 10 hochstämmige Obstbäume in lokaltypischen Sorten sowie Wildobstarten mit einem Kronenanatz mindestens in 1,80 m Höhe zu pflanzen:

Pflanzenvorschlagsliste:

Apfel 'Jakob Lebel' Hst., 2xv o.B. 10 /12

Apfel 'Prinz Albrecht von Preußen' Hst., 2xv o.B. 10 /12

Apfel 'Kaiser Wilhelm' Hst., 2xv o.B. 10 /12

Apfel 'Luxemburger Renette' Hst., 2xv o.B. 10 /12

Apfel 'Rheinischer Winterrambour' Hst., 2xv o.B. 10 /12

Birne 'Gute Luise' Hst., 2xv o.B. 10 /12

Wildobstarten

Die Fläche kann beweidet werden. Dazu sind die Obstbäume jedoch mit einem Dreibock und einem Verbisschutz zu versehen. Die Pflege erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- Keine Mahd oder Beweidung der Flächen vom 1. Nov. bis 1. Juni des Folgejahres
- Keine Düngung, kein Biozideinsatz.

(3) Nebenbestimmungen

1. Vor abschließender Fertigstellung/Bezugsfertigkeit eines Bauvorhabens ist der Nachweis der erforderlichen Erschließungssicherung im Sinne der Zuwegung durch Eintragung einer entsprechenden Baulast öffentlich-rechtlich auf der Wegeparzelle, Flurstück Nr. 17/2, Flur 35, (Ortsgemeinde Mudenbach) zugunsten der Eigentümer der Parzellen, Flurstücke Nr. 7/1 und 7/2, Flur 35, unaufgefordert der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.
2. Einfriedungen und Pflanzungen entlang des Wirtschaftsweges, Flurstück Nr. 17/2, müssen den Vorschriften der Abstandsregelungen des Nachbarrechtes Rheinland-Pfalz entsprechen.

(4) Hinweise

1. Die KEVAG Verteilernetz GmbH, Koblenz, weist darauf hin, dass die Stromversorgung im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung durch eine Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt wird.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 (6) BauGB in Verbindung mit § 10 (3) BauGB mit der Bekanntgabe in Kraft.

Mudenbach, den

.....
Ortsgemeinde Mudenbach, Ortsbürgermeister Wolfgang Petri

Anlagen:

- Lageplan zur Abrundungssatzung, M. 1 : 500
- Zeichenerklärung zum Lageplan
- Begründung zur Satzung
- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Textteil)
- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Bestands- und Konfliktkarte)