

# ERGÄNZUNGSSATZUNG „ÄPFELSACK“

ORTSGEMEINDE ROBBACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

Unterlagen  
bestehend aus:

**I. SATZUNG**

**PLANURKUNDE**

**TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

**II. BEGRÜNDUNG**

**ANLAGEN: BESTANDS- UND MAßNAHMENPLAN**

Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

**RU-PLAN Redlin+Renz**  
Hauptstraße 27; 56414 Dreikirchen  
Tel.: 06435 / 5090-0  
Fax: 06435 / 5090-20  
Email: [redlin@ru-plan.de](mailto:redlin@ru-plan.de)



**Inhaltsverzeichnis:**

<b>I.</b>	<b>Satzung</b> .....	<b>1</b>
	<b>Planurkunde</b>	
	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>8</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>8</b>
1.1.	Anlass / Erforderlichkeit der Planung.....	8
1.2.	Darstellung im Flächennutzungsplan und Verfahren.....	8
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>9</b>
2.1.	Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	9
2.2.	Technische Erschließung.....	11
<b>3.</b>	<b>Inhalte der Satzung</b> .....	<b>11</b>
3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.2.	Gestalterische Festsetzungen .....	13
3.3.	Flächen für die Landwirtschaft.....	13
<b>4.</b>	<b>Landespflege / Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>14</b>
4.1.	Aussagen übergeordneter planungen .....	14
4.2.	Bilanzierung / Wertung des Eingriffs.....	15
4.3.	Darlegung der Kompensationsmaßnahmen .....	18
<b>5.</b>	<b>Umsetzung des Planes / Flächenbilanz</b> .....	<b>21</b>
5.1.	Bodenordnung.....	21
5.2.	Kosten .....	21
<b>6.</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b> .....	<b>23</b>
	<b>Anlagen: Biotoptypenplan</b>	

## **Impressum**

**Auftraggeber:** Bauherr Mike Christ, Roßbach (Vorhabenträger)

**Auftragnehmer:** RU-PLAN Redlin+Renz

**Bearbeitung:** Dipl. Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin  
Dipl. Ing. Claudia Renz, Landschaftsarchitektin

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Stand: 02.03.2016
- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: 04.08.2016
- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB  
Stand: 31.10.2016
- Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB  
Stand: 31.10.2016

## I. SATZUNG

### **Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Roßbach für das Gebiet „Äpfelsack“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Der Gemeinderat Roßbach 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 am .....beschlossen, die gemäß § 34 Abs. 6 BauGB hiermit bekanntgemacht wird:

#### **§ 1**

In den Geltungsbereich dieser Satzung sind die Flurstücke 12/5, 13/1, 13/2, 14 und 15 der Flur 19 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.

Roßbach, den .....

Wilfried Oettgen, Ortsbürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. § 6 BauNVO)

1.1 Auf den gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 1-7 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie nicht gem. Ziff. 1.2 ausgeschlossen sind
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Sonstige nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässige und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 bzw. § 1 Abs. 5 BauNVO) ausgeschlossen.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 16 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Geschoßflächenzahl (GFZ)**, die **Zahl der Vollgeschosse (Z)** sowie die Höhe der Gebäude mit der **Firsthöhe (FH)** wie folgt bestimmt

**GRZ 0,4 / GFZ 0,8**

**$Z = H / FH = \max. 11,0 \text{ m als Höchstmaß}$**

Als Bezugspunkt für FH gilt die senkrechte Projektion von der oberen Dachbegrenzungskante bzw. Firstlinie zum tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante.

### 3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.d. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## 4. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

### 4.1 Hinweis:

*Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Landeswassergesetz soweit als möglich an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zurückzuhalten. Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt nicht vor. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude ist eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorzunehmen (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne).*

*In diesem Zusammenhang sind die Ausführungen des Leitfadens „Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung“ des Landesamtes für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz zu beachten. Grundsätzlich sind die Vorgaben der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Hachenburg einzuhalten und die Grundstücksentwässerungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DIN EN 752, DIN EN 12056, DIN 1986 Teil 3 und Teil 30) auszuführen und zu unterhalten.*

*Gemäß ATV-Information ist für den Flächenbedarf einer Muldenversickerung von 5-10 m<sup>2</sup> Fläche pro angeschlossene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche auszugehen. Pro Grundstück ist mindestens eine Rückhaltung von 6 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser vorzusehen. Dazu sind auf den Grundstücken entsprechende Flächen und Vorkehrungen für die Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser zu treffen.*

*Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Eine Brauchwassernutzung (z.B.: Gartenbewässerung, Bewässerung der Laubgehölze / Obstbäume) wird empfohlen. Brauchwasseranlagen sind nach §13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.*

**4.2** Gewerblich genutzte Freiflächen (z.B. LKW-Stellplätze, Lagerflächen), die durch Verschmutzungen und Schadstoffe belastet sind und das Grundwasser gefährden können, sind zu versiegeln. Anfallendes Oberflächenwasser der betroffenen Flächen sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

**4.3** PKW-Stellplätze und sonstige unbelastete Verkehrsfreiflächen sind mit versickerungsfähigem Material wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien zu befestigen, soweit Belange des Grundwasserschutzes (z.B. Umgang mit oder Lagerung von wassergefährdenden Stoffen) oder Belange des Betriebsablaufs nicht entgegenstehen.

## 5. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

- 5.1 Entwicklung einer Streuobstwiese mit heimischen standortgerechten Obstbäumen (Flur 19, Flurstück-Nr. 14 teilw. und 15 teilw.). Auf der in der Planurkunde gekennzeichneten Fläche sind 5 heimische standortgerechte Obstbaum-Hochstämme mit einem Pflanzabstand von mind. 12m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der grünlandartige Unterwuchs ist als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ein Umbruch der Fläche bzw. eine Veränderung des Bodenreliefs sind nicht gestattet.

*Hinweis zur Pflege: 2 schürige Mahd/Jahr, ab 15. Juni, Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf chemische-synthetische Pflanzenbehandlungsmittel und mineralische Düngungen.*

- 5.2 Eine Anpflanzung von standortfremden Gehölzen, insbesondere von Nadelgehölzen und Koniferen, auf den nicht bebauten Flächen (gemäß Textfestsetzung Ziff. 6.2) und auf der Ausgleichsfläche (gemäß Textfestsetzung Ziff. 5.1) ist nicht zulässig.

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

Hinweis zur Artenauswahl:

- *Obstbaum-Hochstamm:*

*Stammumfang 12-14 cm,*

**Apfelsorten**

*Boskoop  
Danziger Kantapfel  
Finkensteiner Prinzenapfel  
Roter Berlepsch  
Gravensteiner  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm*

*Landsberger Renette  
Rheinischer Bohnapfel  
Rote Rheinische Sternrenette  
Roter Eiserapfel  
Roter Winterkronenapfel  
Schafsnase  
Winterrambour*

**Birnensorten**

*Gellerts Butterbirne  
Grüne Jagdbirne  
Gute Graue  
Pastorenbirne*

**Kirschsorten**

*Braune Leberkirsche  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Schneiders späte Knorpelkirsche*

**Pflaumensorten**

*Hauszwetschge  
Anna Späth*

*Löhrpflaume  
The Czar*

*Juglans regia*

*Walnuß*

**5.4** Hinweis:

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

**5.5** Hinweis:

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

**5.6** Hinweis:

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

## **6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 i.V.m.§ 88 Abs.1 und Abs.6 LBauO)

### **6.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

#### **Dachform und –neigung**

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Flachdächer. Die Dachneigung beträgt maximal 45°.

### **6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.



## 7. Sonstige Hinweise

(nicht rechtsverbindlich)

### Geologie/Boden

Der Oberboden soll gem. DIN 18195 Bl.2 während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

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 Bergwerksfelds „Roßbach kons.“. Im Bereich des Planungsgeländes und darüber hinaus wurde ehemals Eisenerz im Tiefbau gewonnen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen, insbesondere auch im Hinblick auf die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gleiches gilt, wenn bei geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten.

Auf die weitergehenden Ausführungen in der Begründung unter Ziff. 6 wird verwiesen.

### Archäologische Denkmalpflege

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden.

### Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz Diez

Die Grundstücke 14 und 15, Flur 19 befinden sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. In diesem Bereich ist für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der K 10 der im Landesstraßengesetz zwingen vorgeschriebene Abstand von mind. 15,0 m (Bauverbotszone), gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für Werbeanlagen.

Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez mit Planunterlagen gesondert zur Genehmigung vorzulegen.

## **Versorgungsträger**

### **Verbandsgemeindewerke Hachenburg**

Für die Grundstücke besteht keine direkte Anschlussmöglichkeit an die Einrichtungen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung und betriebsfertige Straßenleitungen sind nicht vorhanden. Die Anschlüsse können daher nur nach Abschluss einer Vereinbarung zur Kostenübernahme durch den Grundstückseigentümer erfolgen.

Auf die Hinweise der Versorgungsträger in Teil II: Begründung, Kap. 2.2 wird verwiesen.

## II. BEGRÜNDUNG

### 1. EINLEITUNG

#### 1.1. PLANUNGSANLASS

Seitens des Bauherrn Mike Christ, Roßbach (nachfolgend als Vorhabenträger bezeichnet) besteht die Absicht, auf den in seinem Eigentum stehenden Grundstücken Flur 19, Gemarkung Roßbach, Flurstück 13/2, 14 und 15 ein Wohnhaus mit Garagen, Lager- und Geräteschuppen zu errichten. Der geplante Neubau liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb des Vorhabenträgers. Es handelt sich somit um betriebsbedingtes Wohnen.

Die Erschließung erfolgt innerhalb der bebauten Ortslage von der Hachenburger Straße, Kreisstraße K10 aus.

Die Ortsgemeinde Roßbach steht dem Vorhaben positiv gegenüber. Der Gemeinderat fasste daher in seiner Sitzung am 11.01.2016 den Beschluss, die Flurstücke 12/5, 13/1 und 13/2, 14 und 15 durch eine sog. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen.

Gleichzeitig wurde in einer Vereinbarung zwischen Ortsgemeinde und Vorhabenträger geregelt, dass sämtliche mit der Umsetzung des Vorhabens entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen sind.

#### 1.2. PLANUNGSERFORDERNIS

Die bislang un bebauten Flurstücke 14 und 15 liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine bauliche Nutzung ist ohne die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig.

Die angrenzenden Flurstücke 12/5, 13/1 und 13/2 dienen dem vorhandenen Gewerbebetrieb als Gebäude- und Erschließungsflächen und sind dem bebauten Innenbereich zuzuordnen. Die bebaute Ortslage im Umfeld des Betriebs ist durch Dorfgebiete mit Wohnhäusern, gewerblichen Nutzungen und Nebengebäude geprägt. Der bestehende Betrieb, die Wohn- und Nebengebäude südlich und nördlich der K 10 markieren zurzeit den Ortsrand.

Die Erschließung der Bauerweiterungsflächen ist über die vorhandene Zufahrt des Gewerbebetriebs gesichert. Die geplante Ausweisung eines betriebsbedingten Wohnens ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Somit sind die Voraussetzungen zur Erstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben. Hiernach können *„einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“*

#### 1.3. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Flurstücke 14 und 15 sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg als Landwirtschaftsflächen dargestellt. Bei den übrigen der in den Geltungsbereich der Sat-

zung einbezogenen Grundstücke handelt es sich um Mischbauflächen. Die kleinräumige Erweiterung (ca. 0,3 ha) des Ortsbereichs ist städtebaulich vertretbar und hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **1.4. VERFAHREN**

Die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind gegeben. Das Planvorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Vorschriften gemäß § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB zum Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechend anzuwenden. Der Satzung ist eine Begründung beizufügen. 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 Daten verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im normalen Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB.

## **2. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

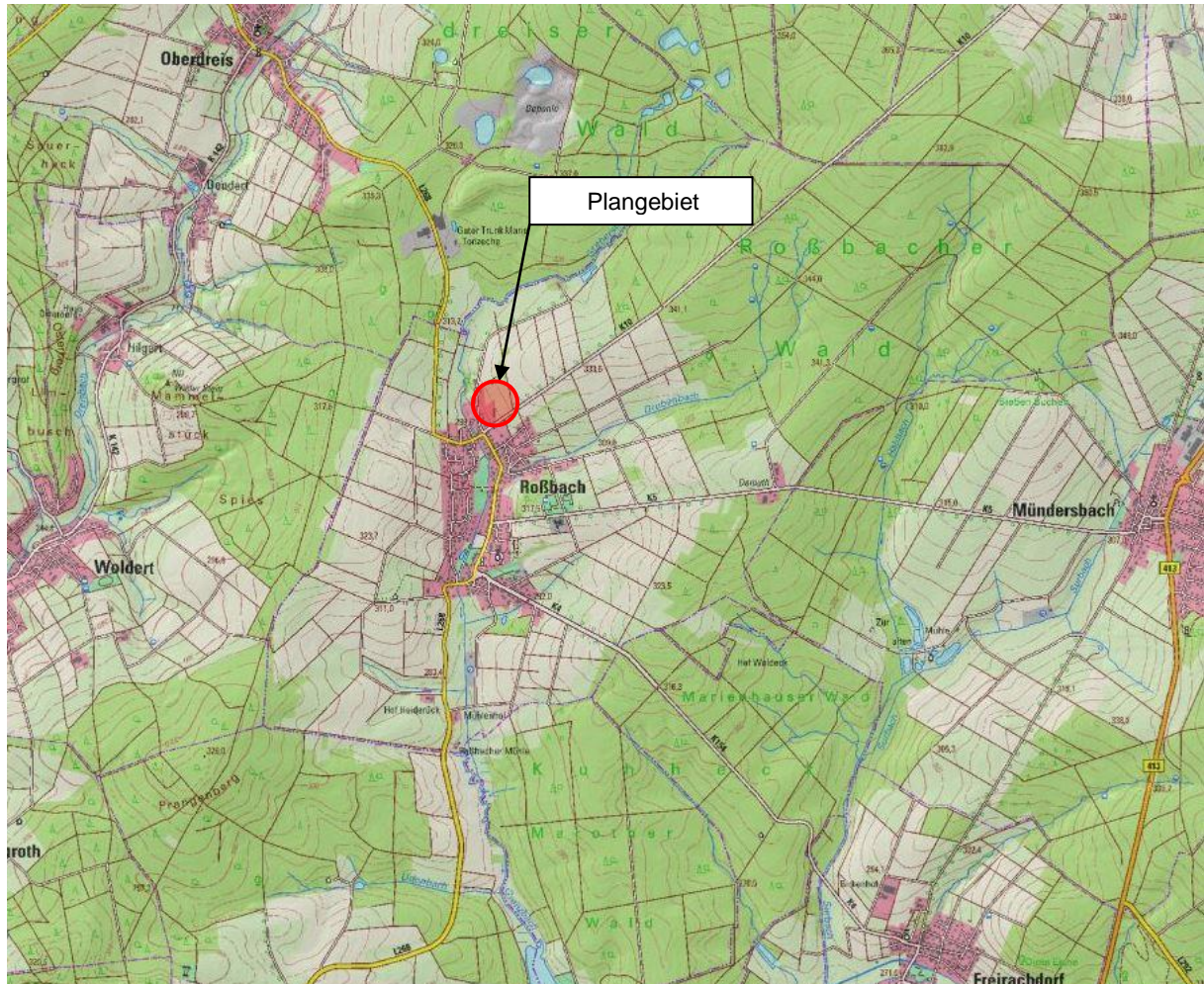
### **2.1. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

Die Gemeinde Roßbach liegt siedlungsstrukturell im ländlichen Raum und ist primär auf das Mittelzentrum Hachenburg sowie die Nachbarzentren Altenkirchen und Dierdorf ausgerichtet. Durch die Ortschaft führt die Landesstraße L 268, eine Querverbindung von Dierdorf im Süden in Richtung Altenkirchen im Norden. Der Verbandsgemeindesitz Hachenburg wird über die K 10 und B 413 angebunden. Die Ortslage erstreckt sich innerhalb der Tallage und auf den Talhängen des Grebers- und Grubenbachs und ist von offenen ackerbaulich und grünlandartig genutzten Flächen umgeben.

Das geplante Vorhaben liegt am nördlichen Ortsrand direkt an der K 10 und umfasst zwei Grundstücke, die als Ackerflächen genutzt werden. Der vorhandene Schotterweg mündet innerörtlich auf die Kreisstraße und erschließt die unbebauten Grundstücke im unmittelbaren Anschluss an die Zufahrtsflächen zum bestehenden Betrieb. Eine zusätzliche Einfahrt ist nicht vorgesehen.



Die Offenlandflächen umschließen die Ortschaft und werden von weitläufigen, zusammenhängenden Waldgebieten eingerahmt. Das Plangebiet selbst erstreckt sich auf einem Talhang des Grebersbachs bei einer mittleren Höhenlage von 310m über NN. Naturräumlich liegt die Gemeinde am nördlichen Rand der *Dierdorfer Senke* (324.7), eine nach Südwesten geneigte, von zahlreichen Tälchen durchzogene Eintiefung am Ostrand des *Niederwesterwaldes*.



Topographische Karte, unmaßstäblich (LANIS, 2013)

## 2.2. TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die technische Erschließung des Plangebiets ist durch Anschluss an das Leitungsnetz der verschiedenen Versorgungsunternehmen möglich.

### Wasserversorgung

Für die geplante Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen und Lagerschuppen auf den Grundstücken-Nr. 14 und 15 ist ein Anschluss an das öffentliche Netz der Wasserversorgung der Verbandsgemeindewerke Hachenburg erforderlich. Der bestehende Anschluss des benachbarten Betriebs soll dabei an die neuen Leitungen angebunden werden, da die derzeitige Wasserversorgung über einen Hausanschluss des Nachbargebäudes läuft und nur ein geringer Wasserdruck vorhanden ist.

### Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal in der Hachenburger Straße eingeleitet. Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten (z.B. Rückhaltung in Wasserbehältern / Zisterne zur Gartenbewässerung bzw. Versickerung über die belebte Bodenzone, siehe auch Textfestsetzungen und Hinweise unter Ziff. 4). Eine Ableitung in das öffentliche Kanalsystem ist nicht vorgesehen.

### Energieversorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung sind mit Ausnahme des Niederspannungs-Freileitungshausanschlusses des vorhandenen Betriebsgebäudes keine Netzanlagen vorhanden. Sollten mit der Erweiterung die Anforderungen an die Stromversorgung steigen, so muss anhand des elektrischen Leistungsbedarfs geprüft werden, wie die Leistungsbereitstellung erfolgen kann. Es wird dem Bauherrn eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Stromversorger empfohlen.

### Telekommunikation

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH, Koblenz vorhanden. Müssen im Zuge von Bauarbeiten Veränderungen an den Leitungen erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## 3. INHALTE DER SATZUNG

### 3.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Als bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung ist das **Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO festgelegt. Es umfasst den vorhandenen Gewerbebetrieb und die geplante Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage, Lager- und Geräteschuppen als betriebsbedingtes Wohnen. Damit ist ein typischer Mischgebietscharakter gegeben.

Die gewerbliche Nutzung als metallverarbeitender Betrieb ist schon seit ca. 30 Jahren am Standort ansässig. Der Vorhabenträger hat den Betrieb, der zuvor als Metallstanzerei genutzt wurde, im Jahre 2002 übernommen. Heute werden in dem Unternehmen Metallbauarbeiten zur Herstellung von Zäunen, Geländer, Überdachungen etc. ausschließlich im Tagesbetrieb und in den Innenräumen ausgeführt. Die Beschäftigtenzahl ist unter 5. Damit entspricht die derzeitige Nutzung den innerhalb eines Mischgebiets zulässigen Nutzungen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des Plangebiets sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe (mit Ausnahme der unten aufgeführten Nutzungen)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

allgemein zulässig.

Zur Wahrung des Gebietscharakters und Nutzungszwecks des Mischgebiets sind die allgemein zulässigen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

sowie die ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets (§ 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

in Form von:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielcasinos,
- Diskotheken,
- Nachtlokale jeglicher Art sowie
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Bordellbetriebe.

generell unzulässig.

Diese einschränkenden Vorgaben zur **Art der baulichen Nutzung** dienen zur vorsorglichen Vermeidung von Störungen in Form von Lärm und sonstigen Immissionen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist mit der Grundflächenzahl GRZ 0,4 und der Geschoßflächenzahl GFZ 0,8 niedriger als die für ein Mischgebiet zulässigen Höchstwerte festgelegt. Damit wird im Sinne einer Eingriffsminimierung die Versiegelung von Boden reduziert. Die

vorgegebene maximale Gebäudehöhe von 11,0 m orientiert sich an den gegebenen Höhen der Bebauung der angrenzenden bebauten Ortslage. Die Höhe der Gebäude ist auf die Höhe des natürlichen Geländeniveaus zu beziehen, gemessen an der Gebäudekante am tiefsten Geländepunkt. Ferner werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Alle Gebäude sind in der offenen **Bauweise** zu errichten. Weitere einschränkende Vorgaben werden nicht gemacht. Zulässig sind somit Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, jeweils mit seitlichem Grenzabstand.

### **3.2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Ergänzungssatzung beschränken sich auf die Festsetzungen zur Dachgestaltung. Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Flachdächer. Die Dachneigung beträgt maximal 45°. Aufgrund der gegebenen Gestaltungsvielfalt im städtebaulichen Umfeld sind weitergehende einschränkende Vorgaben nicht begründbar.

Weiterhin sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu gestalten. Die nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung bebauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

### **3.3. LANDESPFEGEFLÄCHEN UND MAßNAHMEN**

Die Anpflanzung von landschaftsuntypischen Gehölzen, wie z.B. Nadelgehölze und Koniferen, ist auf den unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (siehe in Kap. 3.2) ausgeschlossen.

Die Ergänzungssatzung beinhaltet weiterhin Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Die erforderlichen Kompensationsflächen zum naturschutzfachlichen Ausgleich für den Lebensraum- und Bodenverlust von Ackerflächen sehen die Entwicklung einer Streuobstwiese auf dem Eingriffsgrundstück vor. Die Maßnahmen dienen weiterhin der grünordnerischen Einbindung des Planvorhabens in die Landschaft. Östlich des Plangebiets schließen sich Obstwiesen an, die ebenfalls das Neubauvorhaben zum Landschaftsraum eingrünen.

Im nachfolgenden Kapitel wird eine detaillierte Bewertung und Darlegung der betroffenen landespflegerischen Belange vorgenommen.

Sonstige grünordnerischen Vorgaben werden nicht getroffen.

Zur Einschränkung der nachteiligen Wirkungen auf den Wasserhaushalt ist anfallendes Oberflächenwasser an Ort und Stelle zurück zu halten bzw. zu verwerten zum Beispiel durch



Rückhaltung in Teichen, Mulden oder Zisternen zur Gartenbewässerung (siehe auch Hinweise und Festsetzungen der Textfestsetzungen Ziff. 4).

## 4. LANDESPFLEGE / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 4.1. VORBEMERKUNGEN

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorgaben gemäß § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Der mit der Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen gegeben.

Nachfolgend wird diesbezüglich eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Zur Einschätzung des Eingriffs werden einleitend die Aussagen zu übergeordneten Planungen vorangestellt.

### 4.2. AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Das Eingriffsgrundstück ist nicht Teil eines Naturparks, Landschaftsschutzgebietes oder Naturschutzgebietes. Es befinden sich dort auch keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Das Planvorhaben liegt nicht innerhalb eines FFH-Schutzgebiets. Das nächstgelegene **FFH-Gebiet „Unterwesterwald bei Herschbach“** (Nr. 5312-303) liegt östlich der Nachbargemeinde Mündersbach, in einer Entfernung von ca. 4 km. Das ca. 1.000 ha große FFH-Gebiet umfasst Waldgebiete zwischen B 413 und B 8. Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebiets besteht aufgrund des großen, teils naturnahen Buchenwaldgebiets, den Biotopkomplexen mit Mähwiesenanteilen südlich des Waldes und Stichling-Vorkommen in Gewässern. Zu den besonders geschützten Tierarten zählt der Bitterling (Fisch). Die beiden Bachläufe von Roßbach liegen außerhalb des FFH-Gebiets. Die Fischart wird somit von der Planung nicht berührt, sodass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Das zum Plangebiet nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 4,8 km entfernt und umfasst die südlichen Teilbereiche des Höchstenbacher Waldes, östlich von Mündersbach und nördlich von Herschbach und Hartenfels. Dieser Bereich zählt zum **Vogelschutzgebiet „Westerwald“** (Nr. 5312-402), welches mehrere über den Westerwald verteilte Gebiete umfasst. Zu den geschützten Arten zählen: Eisvogel, Neuntöter, Rauhfußkauz, Wiesenpieper, Haselhuhn, Uhu, Braunkehlchen, Schwarzstorch, Bekassine, Wachtelkönig, Rot- und Schwarzmilan, Mittel- und Grauspecht, Wasserralle und Kiebitz. Damit beinhaltet die Schutzausweisung Arten, deren Lebensraum überwiegend in Feuchtbereichen (Schwarzstorch, Schwarzmilan, Braunkehlchen, Wiesenpieper, Kiebitz, etc.), in Laubmischwäldern (Mittel- und Grauspecht, Rauhfußkauz, Haselhuhn) sowie im strukturierten Offenland (Neuntöter, Rotmilan, Uhu) liegt. Bei einer Vielzahl der aufgeführten Arten ist somit aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten des Plangebiets eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben auszuschließen.

Für die aufgeführten Offenlandarten, Neuntöter, Rotmilan und Uhu, stellt das Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen vorrangig in Anspruch genommenen Lebensraum dar.

Insgesamt sind mit der geplanten Mischgebietserweiterung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der geschützten Lebensraumtypen und Arten sowie der Erhaltungs- und Schutzziele des Vogelschutzgebiets verbunden. Weitergehende Untersuchungen zur VSG-Verträglichkeit sind somit nicht erforderlich.

Westlich des Plangebiets erstreckt sich der Oberlauf eines Mittelgebirgsbachs, der Grebersbach. Diese Biotopstrukturen liegen ca. 180 m vom Plangebiet und sind im Biotopkataster Rheinland-Pfalz als „**Bach nördlich Roßbach**“ (BK-5312-0471-2006) kartiert. Solche Biotopstrukturen treten innerhalb der offenen naturbelassenen Bachtäler des Niederwesterwaldes vermehrt auf.

Der Eingriffsstandort ist nicht in der **Planung vernetzter Biotopsysteme** des Westerwald-Kreises erfasst. Aufgrund der meist ackerbaulich und grünlandartig bewirtschafteten Offenlandflächen erstrecken sich die wertvollen Biotopstrukturen hauptsächlich innerhalb der Talagen von Grebers- und Grubenbach als wertvolle Bachabschnitte mit Feuchtbiotopkomplexen. Sie sind als landesweite Schwerpunktorkommen: **extensiv genutzte Offenlandbiotope um Meudt** mit prioritärem Charakter ausgewiesen.

Das Planvorhaben hat aufgrund der räumlichen Entfernung keine direkten Auswirkungen auf die genannten Biotopstrukturen.

### 4.3. BILANZIERUNG / WERTUNG DES EINGRIFFS

Die beabsichtigte Bebauung steht den landespflegerischen Zielsetzungen entgegen. Aufgrund des baulichen Eingriffs sind eine Flächenneuversiegelung und ein Lebensraumverlust sowie Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Mit dem Planvorhaben wird nur eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Siedlungsbebauung um ein Wohnhaus mit Garagen und Lager-schuppen vorgenommen. Das Gebiet



wird durch landwirtschaftliche Nutzungen als Ackerland geprägt und stellt eine kulturraumtypische bäuerlich strukturierte Übergangszone zwischen bebauter und unbebauter Landschaft dar. Die vorhandenen Gehölz- und Obststrukturen in unmittelbarer Nachbarschaft binden das Siedlungsgefüge harmonisch in den umgebenden Landschaftsraum ein.

Durch die beabsichtigte Bebauung gehen keine Baumstrukturen verloren. Ferner finden eine

Versiegelung von bislang unbebauten Freiflächen und damit ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss statt.

Das Planvorhaben sieht ein betriebsbedingtes Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Metallbaubetriebs vor. Der geplante Eingriff ist somit auf den Standort ausgerichtet.

Aufgrund des kleinflächigen baulichen Eingriffs und der unmittelbaren Nachbarschaft zum bebauten Ortsrand werden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Die baulichen Eingriffe werden im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebots auf die unbedingt zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Flächen beschränkt.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die zukünftige Flächennutzung im Plangebiet (siehe Planurkunde Ergänzungssatzung).

### Berechnung der Versiegelung

#### I. Flächenbilanz

Vorh. Mischgebiet (Parzellen 12/5, 13/1, 13/2)	2.898 m <sup>2</sup>
Mischgebiet neu (Parzellen 14 u. 15 teilw.)	2.002 m <sup>2</sup>
<u>Ausgleichsfläche (Parzelle 14 u. 15 teilw.)</u>	<u>1.228 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>6.128 m<sup>2</sup></u></b>

#### II. Berechnung der Versiegelungsflächen

Mischgebiet neu, Fläche lt. Flächenbilanz: 2.002 m <sup>2</sup> Davon sind 40% überbaubar (GRZ 0,4) zzgl. 0,2 (= 50% v. 0,4) für Garagen, Zufahrten, etc. = 60% Beanspruchung einer intensiv genutzten Ackerfläche mit geringer ökologischer Funktion	1.202 m <sup>2</sup>
---	----------------------

**Ergebnis: Versiegelungsflächen** **1.202 m<sup>2</sup>**

Hinweis: Da der Gesetzgeber kein bestimmtes Bewertungsverfahren für die Bewertung von Eingriffen vorgegeben hat und eine rechnerisch exakte und standardisierte Bestimmung der Eingriffsfolgen nicht möglich ist, wurde der Bedarf für die Ausgleichsflächen anhand der zu erwartenden beeinträchtigten Fläche ermittelt. Dieses stark vereinfachte Verfahren liefert daher nur Anhaltswerte für den Kompensationsumfang. Es wurde dennoch angewendet, da im vorliegenden Planungsfall mit Ausnahme der Bodenversiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten sind und der Eingriff durch Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar ist.

#### Wertung des Eingriffs

Die nachfolgende Eingriffsbewertung berücksichtigt die mit der geplanten geringfügigen Siedlungserweiterung einhergehenden Eingriffsfolgen. Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung sind auf dem Grundstück folgende eingriffsbedingten Veränderungen zu erwarten.

- kleinräumiger Flächenverlust der betroffenen Biotope sowie deren Verlust als Regler-, Speicher- und Filterfunktion durch Zerstörung des Edaphons in betroffenen Bereichen,
- Flächenversiegelung durch Bebauung und Zufahrt,
- geringfügig erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser (geringfügige Verschärfung der Hochwasserwelle, geringfügige Verminderung der Grundwasserneubildung, etc.),
- geringfügige Veränderung der natürlichen und anthropogen geprägten Geländetopographie durch Ab- und Auftragungen,
- Beseitigung von intensiv genutzten Ackerflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- geringfügige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Das beabsichtigte Planvorhaben stellt einen verhältnismäßig geringen **Eingriff in Natur und Landschaft** dar.

#### **4.4. DARLEGUNG DER KOMPENSATIONSMAßNAHMEN**

Im Rahmen der Forderungen aus §§ 13 und 14 BNatSchG ist den Prinzipien der Eingriffsregelung zu folgen. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Aufgrund des Eingriffs in den Naturhaushalt sind die Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen mit einem ermittelten Flächenbedarf von insgesamt rund 1.200m<sup>2</sup> auszugleichen.

Der beanspruchte Eingriffsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem gewerblich genutzten Standort und erstreckt sich auf bereits anthropogen beeinflussten Flächen.

Zum Ausgleich für den Lebensraum- und Bodenverlust wird die Entwicklung einer Streuobstwiese aus heimischen standortgerechten Obsthochstämmen festgelegt, die als zusätzliche Eingrünung zum Außenbereich und Straßenraum fungiert. Die Kompensation des Eingriffs kann auf dem Eingriffsgrundstücken, Flurstück 14 und 15 erfolgen.

Gemäß § 7 LNatSchG RLP ergänzend zum § 15 BNatSchG ist vom Vorhabenträger darzulegen, wie die bei der Realisierung der Planung zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beseitigt oder durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. In der nachfolgenden Übersicht sind die eingriffsbedingten Konflikte den Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Vergleichbar mit der Funktionsüberlagerung auf der Eingriffsseite sind auch auf der Ausgleichsseite Funktionsüberlagerungen möglich.

Konflikt		Landespflegerische Maßnahmen		
Art des Eingriffs / Art der Auswirkung	betroffene Fläche in m <sup>2</sup>	lfd. Nr.	Beschreibung der Kompensationsmaßnahme	Anrechenbare Fläche <sup>1</sup> in m <sup>2</sup>
Beeinträchtigung von intensiv genutzten Ackerflächen (Versiegelung/Lebensraumverlust)	1.202	1	<p>Entwicklung einer Streuobstwiese mit insgesamt 5 Obstbäumen. Entwicklung und dauerhafte Erhaltungspflege des grünlandartigen Unterwuchses als Extensivwiese durch Reduzierung der Nutzungsintensität (Flur 19, Flurstück-Nr. 14 tlw. und 15 tlw.). Ein Umbruch der Fläche bzw. eine Veränderung des Bodenreliefs sind nicht gestattet.</p> <p><u>Pflegehinweis:</u> 2-malige Mahd im Jahr ; frühester Schnitt ab 15. Juni, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf chemische-synthetische, mineralische Pflanzenschutzmittel.</p> <p>Ökologische Aufwertung: hoch Flächenfaktor Eingriff : Ausgleich &gt;&gt; 1:1 Ausgleichsflächengröße = 1.228 m<sup>2</sup></p> <p>(A) s. Textfestsetzung 5.1.</p> <p>Die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen. (A) s. Textfestsetzung 5.4.</p>	1.228
<b>Summe</b>	<b>1.202</b>			<b>1.228</b>

<sup>1</sup> Als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme anrechenbare Fläche

Konflikt	Landespflegerische Maßnahmen	
Art des Eingriffs / Art der Auswirkung	Ifd. Nr.	Beschreibung der Kompensationsmaßnahme
Eingriff in den Bodenhaushalt, Flächenversiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen	2	Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzuschleppen und seitlich auf dem Grundstück zu lagern. (M) s. Textfestsetzung 5.5
	3	Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Boden verdichteter Flächenbereiche aufzulockern und mit Mutterboden zu überdecken. (M) s. Textfestsetzung 5.6
Erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser (geringe Verschärfung der Hochwasserwelle, Verminderung der Grundwasserneubildung).	4	<u>Hinweis:</u> Das anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen (Rückhaltung / Versickerung) im Plangebiet zu halten. Hierzu ist das anfallende Dachflächenwasser der Gebäude in Wasserbehälter / Zisternen einzuleiten und zu Brauchwasserzwecken (Bewässerung der Obstbäume und Gartenanlagen) zu nutzen bzw. zurückzuhalten und zu versickern. (M) s. Textfestsetzung 4.1
	5	Gewerblich genutzte Freiflächen, die durch Verschmutzungen und Schadstoffe belastet sind und durch Grundwasser gefährden können, sind zu versiegeln. (M) s. Textfestsetzung 4.2
	6	Verwendung von Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder breitfugige Beläge für die Gebäudezufahrt auf Flurstück 13/2, 14 und 15. (M) s. Textfestsetzung 4.3
Beeinträchtigung eines ländlich geprägten Orts- und Landschaftsraumes (Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Halle im Außenbereich)	7	Anpflanzung und dauerhafte Pflege von 5 heimischen standortgerechten Obstbaum-Hochstämmen mit einem Pflanzabstand von mind. 12 m. (A) s. Textfestsetzungen 5.1 u. 5.3
	8	Die nicht bebauten Flächen sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt werden, als Grünlandflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Anpflanzung von standortfremden Gehölzen, insbesondere von Nadelgehölzen und Koniferen, ist nicht zulässig. (M) s. Textfestsetzungen 5.2.

## **5. UMSETZUNG DES PLANES / FLÄCHENBILANZ**

### **5.1. BODENORDNUNG**

Für die Realisierung der Ergänzungssatzung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45-79 BauGB erforderlich. Das geplante Bauvorhaben und die Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Grundstücken des Vorhabenträgers (Flur 19, Parzelle 14 und 15) durchgeführt.

### **5.2. KOSTEN**

Die mit der Aufstellung und Realisierung der Satzung verbundenen Kosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Entsprechende Vereinbarungen wurden zwischen Ortsgemeinde und Vorhabenträger getroffen. Der Ortsgemeinde Roßbach entstehen somit keine Kosten infolge der Aufstellung und Umsetzung der Ergänzungssatzung.

## **6. HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **Landesamts für Geologie und Bergbau, Mainz**

#### **Bergbau/Altbergbau**

Seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelds „Roßbach kons.“ liegt. Im Bergwerksfeld Roßbach wurde nachweislich von 1844 - 1898 untertägiger Abbau betrieben. Aus den Unterlagen geht hervor, dass sich mehrere Grubenbaue im Bereich der Ergänzungssatzung befinden. Darüber hinaus befindet sich in räumlicher Nähe zum Planbereich eine Tagesöffnung, die nach dem heutigen Stand der Technik nicht dauerstand-sicher verfüllt wurde. Demnach kann auch die Schachtsäule unbegrenzt jederzeit abgehen. Im Bereich des Plangelandes und darüber hinaus ehemals Eisenerz im Tiefbau gewonnen wurde.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen, insbesondere auch im Hinblick auf die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gleiches gilt, wenn bei geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten.

### **Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz Diez**

Die Grundstücke 14 und 15, Flur 19 befinden sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurch-fahrt. In diesem Bereich ist für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der K 10 der im Landesstraßengesetz zwingen vorgeschriebene Abstand von mind. 15,0 m (Bauverbotszone), gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für Werbeanlagen. Die an der freien Strecke der K 10 gelegenen Grund-



stücke sind im vorderen, zur Straße gelegenen Teil als Ausgleichsfläche festgesetzt. Eine Bebauung ist nicht zulässig. Dementsprechend sind die Vorgaben des LBM berücksichtigt.

Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität mit Planunterlagen gesondert zur Genehmigung vorzulegen.

Für die geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 7,50 m zur Grundstücksgrenze vorgesehen. Der erforderliche Abstand von 7,50 m zum befestigten Fahrbahnrand wird somit eingehalten. ist.

Das Plangebiet wird an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hachenburger Straße angebunden. Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück in Zisternen oder Teichen zurückgehalten, zur Gartenbewässerung genutzt bzw. über die belebte Bodenzone versickert. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem ist nicht vorgesehen. Insofern wird für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation gesorgt. Dem Straßengelände insbesondere den offenen Gräben entlang der K 10 wird kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt.

Im Hinblick auf den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind im Mischgebiet keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Das geplante Bauvorhaben ist im nördlichen Teil des Plangebiets abseits der Kreisstraße vorgesehen. Die Ortsgemeinde sieht daher von weitergehenden Untersuchungen ab und sieht für die Festsetzung von zusätzlichen baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen keine Veranlassung.

## 7. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG UND DER STAATSKANZLEI-LANDESPLANUNG RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.): Hydrologische Übersichtskarte, Mainz 1965.

BUND DEUTSCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (BDLA, Hrsg.): Eine gestufte Biotopbewertung in der örtlichen Landschaftsplanung. Bonn 1994.

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hrsg.): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 138 Koblenz. Bonn- Bad Godesberg 1971.

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE: Bodenkundliche Kartieranleitung. Hannover 1982.

GEOLOGISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.): Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften, Mainz 1968

[http://www.naturschutz.rlp.de/website/lanis/lanis\\_neu/viewer.htm](http://www.naturschutz.rlp.de/website/lanis/lanis_neu/viewer.htm)

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT (Hrsg.): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), 1998.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT (Hrsg.): Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Westerwald. Oppenheim 1993.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, FORSTEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Geoportal Wasser – Gewässergüte- und Gewässerstrukturgütekarten. 2005

[www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de)

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG HACHENBURG: Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan, Hachenburg 2007