

# ERGÄNZUNGSSATZUNG „BURGSTRASSE“

ORTSGEMEINDE ROßBACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

BESTANDTEILE DER SATZUNG

**SATZUNG**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**PLANZEICHNUNG**

**Fassung zum Satzungsbeschluss gem.§ 10 BauGB**

**RU-PLAN Redlin+Renz**

Hauptstraße 27; 56414

Dreikirchen

Tel.: 06435 / 5090-0

Fax: 06435 / 5090-20

Email: [info@ru-plan.de](mailto:info@ru-plan.de)



Büro für Raum- und Umweltplanung

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Stand: 28.11.2018
- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: 10.07.2019
- Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB  
Stand: 20.01.2020
- Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Stand: 07.04.2020

## SATZUNG

### **Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Roßbach für das Gebiet „Burgstraße“ 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 08.06.2020 beschlossen, die gemäß § 34 Abs. 6 BauGB hiermit bekanntgemacht wird:

#### **§ 1**

In den Geltungsbereich dieser Satzung sind die Flurstücke 24/1, 24/2 und 25/1 (jeweils teilw.) 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 08.06.2020

Wilfried Oettgen, Ortsbürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. § 8 BauNVO)

1.1 Auf den gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung wird ein **ingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** nach § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Damit sind nur solche Betriebe und Anlagen erlaubt, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1-2 BauNVO).

*Hinweis:*

*Aufgrund der Gebietsausweisung genießt die Schreinerei Bestandsschutz. Bei einer künftigen Nutzungsänderung werden verschärfte Zulassungskriterien gelten.*

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1-2):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.4 Generell unzulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 3-4 und Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

### 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 (H)** wie folgt bestimmt:

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

**Z = II / H = max. 11,0 m als Höchstmaß**

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

### 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.*

*Ab einer befestigten Fläche über 300 m<sup>2</sup> ist für jede private Versickerungsanlage ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Einleitung des Niederschlagswassers seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer zu stellen. Für deren Erteilung ist bis zu einer abflusswirksamen Fläche von 500 m<sup>2</sup> die untere Wasserbehörde und darüber hinaus die SGD Nord zuständig.*

*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. Brauch-*

*wasseranlagen 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** Auf der in der Planurkunde gekennzeichneten Kompensationsfläche 1 (Flur 19, Flurstück 24/1 tlw., Gemarkung Roßbach) sind Nadelgehölze zu roden. Durch Initialpflanzungen ist auf den Rodungsflächen ein Laubwald zu entwickeln.
- 5.2** Auf der in der Planurkunde gekennzeichneten Kompensationsfläche 2 (Flur 19, Flurstück-Nr. 24/2 tlw., Gemarkung Roßbach) sind 5 heimische standortgerechte Obstbaum-Hochstämme oder Wildobstbäumen mit einem Pflanzabstand von mind. 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Entwicklung und dauerhafte Erhaltungspflege des grünlandartigen Unterwuchses als Extensivwiese durch Reduzierung der Nutzungsintensität. Ein Umbruch der Fläche bzw. eine Veränderung des Bodenreliefs sind nicht gestattet.

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

- 5.3** Auf der in der Planurkunde gekennzeichneten Kompensationsfläche 3 (Flur 2, Flurstück 83, Gemarkung Linden) erfolgt die dauerhafte Offenhaltung einer Wiesenfläche im Übergang von Offenland zum Wald. Ein Umbruch der Fläche bzw. eine Veränderung des Bodenreliefs sind nicht gestattet.

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

- 5.4** Eine Anpflanzung von standortfremden Gehölzen, insbesondere von Nadelgehölzen und Koniferen, auf den nicht bebauten Flächen (gemäß Textfestsetzung Ziff. 7.2) und auf den Ausgleichsflächen (gemäß Textfestsetzung Ziff. 5.1-5.3) ist nicht zulässig.
- 5.5** Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestqualitäten zu verwenden:

Hinweis zur Artenauswahl:

Obstbaum-Hochstamm:

Stammumfang 10-12 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

**Wildobstbäume**

Eberesche  
Elsbeere  
Holzapfel  
Speierling  
Traubenkirsche  
Vogelkirsche  
Walnuss  
Wildbirne

*Initialpflanzen für Laubwald (Heister, 3x verpflanzt, ohne Ballen)*

**Gehölze**

*Traubeneiche  
Hainbuche  
Berg-Ahorn*

**Sträucher**

*Gewöhnl. Pfaffenhütchen  
Hasel  
Trauben-Holunder*

**5.6** Hinweis:

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

**5.7** Hinweis:

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

**5.8** Hinweis:

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

**6. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zum Anschluss des Flurstücks 24/2, Flur 19 (Kanalhausanschluss) an den bestehenden Anschluss über die vorhandene Leitung der Schreinerei ist das Grundstück 24/1, Flur 19 mit einem Leitungsrecht zu belasten. Aufgrund der unbekanntenen Lage erfolgt keine Eintragung in der Planzeichnung.

Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dabei Teil des Leitungsrechtes.

## **7. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **7.1 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°.

### **7.2 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 (weitergehende Festsetzung siehe unter Ziff. 5.4).

## **8. Sonstige Hinweise**

(nicht rechtsverbindlich)

### **Landesamt für Geologie und Bergbau**

#### **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.

Grundsätzlich werden bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen.

#### **Bergbau/Altbergbau**

Das Plangebiet liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Roßbach kons“. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Eine Prüfung der Ausgleichsfläche Nr. 3 in Bezug auf Altbergbau erfolgte nicht. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Verantwortlichkeit eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

### **Radonpotenzial**

Eine Einschätzung des Radonpotenzials ist aufgrund fehlender Daten nicht möglich. Weitergehende Recherchen hinsichtlich des Radonpotenzials sind seitens der Bauherren eigenverantwortlich vorzunehmen.

### **Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie**

#### **Archäologische Denkmalpflege**

Die Direktion Landesarchäologie stuft den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen 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 [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261/66753000 zu richten.

### **Versorgungsträger**

#### **Verbandsgemeindewerke Hachenburg**

Der Kanalhausanschluss von Flurstück 24/2, Flur 19 über das Schreinereigrundstück 24/1, Flur 19 ist über eine Grunddienstbarkeit zu sichern (siehe Textfestsetzung Ziff.6).

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