

ERGÄNZUNGSSATZUNG

„VOR DER STRUTH“

STADT HACHENBURG



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

BESTANDTEILE DER SATZUNG

SATZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHNUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB und § 24 GemO

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: 18.02.2020
- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. 4a Abs. 3 BauGB
Stand: 12.01.2021 (1. erneute Offenlage)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 24 GemO
Stand: 28.06.2021

SATZUNG

Ergänzungssatzung der Stadt Hachenburg gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Der Stadtrat Hachenburg 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 709-712 (Flur 8) 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.

Stadt Hachenburg, den

Stefan Leukel, Stadtbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

1.1 Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO):

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 Generell unzulässig sind

(§ 8 Abs. 2 und 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO):

1. Vergnügungsstätten 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.

2. Bordelle

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen mit der Gebäudehöhe (H) wie folgt festgesetzt (siehe auch Nutzungsschablonen in der Planzeichnung):

- GRZ 0,6
- H = 7,0 m

2.2 Maßgebend ist die in der Fassadenmitte gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern bzw. Pultdächern von der Oberkante Abschluss Attika bis zum tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes.

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Entwicklung von Extensivwiesen / -weiden durch Reduzierung der Nutzungsintensität auf Flur 8, Flurstück 2125/1 teilw. (Flächengröße 1.968m²).

Hinweise zur Pflege:

Extensive Beweidung zwischen 15. Juni und 15. November mit folgender maximaler Besatzdichte:

- Schafe / Ziegen: 6-8 Stück/ ha an 150 Tagen
- Großvieh (Pferde/ Kühe): 1-2 Stück/ ha an 150 Tagen

Die erste Beweidung erfolgt nicht vor dem 15. Juni. Bei einer zu starken Ausbreitung von sog. Weidezeigern (z. B. Disteln u.a.) kann ergänzend eine einschürige Mahd Mitte September durchgeführt werden. Bei Weidenutzung im Umfeld muss die Fläche bis 15. Juni eingezäunt werden. Verzicht auf mineralische / synthetische Düngung.

Alternativ zur Beweidung kann auch eine 1-malige Mahd im Jahr erfolgen. Früherster Schnitt ab 15.06., Abtransport des Mähguts, Verzicht auf jegliche Düngung und Biozideinsatz. Walzen, Schleppen und Eggen der Wiesen wird in der Zeit vom 1.3. bis 10.9. ausgeschlossen.

3.2 Entwicklung einer gewässerbegleitenden Extensivwiese durch Reduzierung der Nutzungsintensität auf Flur 8, Flurstück 725 - 731 teilw. (Flächengröße 555m²).

Pflegemaßnahmen: 1-2 schürige Mahd (1. Schnitt nicht vor Mitte Juni)

4. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

4.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in der Fläche zurückzuhalten. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bei einer abflusswirksamen Fläche von bis zu 500 m² ist die Erlaubnis bei der Kreisverwaltung, untere Wasserbehörde zu beantragen bzw. bei einer Fläche von mehr als 500 m² ist die Erlaubnis bei der SGD Nord, Regionalstelle Montabaur einzuholen.

Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt nicht vor. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch einen Versickerungsversuch eigenverantwortlich durch den Bauherrn nachzuweisen. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne). Gemäß ATV-Information ist für den Flächenbedarf einer Muldenversickerung von 5-10 m² Fläche pro angeschlossene 100 m² versiegelte Fläche auszugehen.

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 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

4.2 Schmutzwasserbeseitigung

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.

4.3 Maßnahmen zum Bodenschutz, Baugrund

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind daher die Vor-gaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Der Oberboden soll während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund, insbesondere die nachfolgend aufgeführten, sind zu beachten.

Die DIN 18300 (Erdarbeiten) ist zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnach-weise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sind zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) und der DIN 4124 (Baugru-ben und Gräben – Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sind zu beachten.

Auf den “Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbeson- dere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren”, Rund-schreiben des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531), wird hingewiesen.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Land-schaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Neben der Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund wird dringend empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insb. Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen und einen Baugrundgutachter bzw. Sachverständigen für Altbergbau einzuschalten.

4.4 Bergbau/Altbergbau, Radon

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz

Die Ergänzungssatzung liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen Bergwerksfeldes „Rothenstein“. 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 Einschätzung des Radonpotenzials ist aufgrund fehlender Daten nicht möglich. Weitergehende Recherchen hinsichtlich des Radonpotenzials sind seitens der Bauherrn eigenverantwortlich vorzunehmen.

4.5 Archäologische Denkmalpflege

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

Bislang sind im Planbereich keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können jedoch archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6687 3000 sowie an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 - 6675 3010 zu richten.

4.6 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzen und Hecken ist nach § 39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

4.7 Deutsche Telekom GmbH, Koblenz

Die Deutsche Telekom GmbH, Koblenz, weist auf bestehende Telekommunikationsleitungen im Plangebiet hin. Möglicherweise befinden sich Bleimantelkabel im Gebiet. Müssen im Zuge von Bauarbeiten Veränderungen an den Leitungen erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen mit der Deutschen Telekom GmbH abzustimmen. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Deutschen Telekom sind nicht zulässig. Aktuelle Pläne sind über die planauskunft.mitte@telekom.de zu erhalten. Kontaktadresse: Deutsche Telekom GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUN-L, Herrn Wagner, Ste.Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: Daniel.Wagner02@telekom.de).