

**ERGÄNZUNGSATZUNG
„PRIESTERSBERG, GRENZWEG“
GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB**

ORTSGEMEINDE BUCHHOLZ
VERBANDSGEMEINDE ASBACH
LANDKREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFALZ

II. BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNGSSTAND: 09. MÄRZ 2007

1. Verfahren

Die Ortsgemeinde Buchholz hat in öffentlicher Sitzung am 20.12.2006 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Priesterberg, Grenzweg“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren 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 Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2. Ziel und Zweck der Satzung, Festsetzungen

Das Flurstück 1/3 in der Gemeinde Buchholz Ortsteil Priesterberg ist im wirklichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Asbach als Wohnbaufläche dargestellt. Die Satzung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Grundstücks gewährleisten, da das Grundstück keine Baufläche im Sinne von § 34 BauGB darstellt. Die östlich angrenzenden, mit Wohnhäusern und Nebenanlagen bereits bebauten Parzellen sollen insbesondere zur Festlegung der Tiefenbegrenzung von 40,0 m in die Satzung einbezogen werden.

Die allgemeinen Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind gem. § 34 Abs. 5 BauGB im vorliegenden Falle gegeben:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Die durch die Satzung zugelassenen Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete.

Gem. § 34 Abs. 6 ist für diese Satzung die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Die textlichen Festsetzungen dieser Satzung bestimmen Art und Maß der Nutzung und landschaftspflegerische Maßnahmen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den geltenden Vorschriften, insbesondere § 34 BauGB und § 15 BauNVO.

Die Art der baulichen Nutzung wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Ort Priesterberg entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine Grundflächenzahl von 0,3 und auf zwei Vollgeschosse (II) beschränkt, um der Ortsrandlage gerecht zu werden und eine übermäßige Versiegelung des Grundstückes durch Gebäude und Nebenanlagen einzuschränken.

Aus Sicht der Ortsgemeinde besteht darüber hinaus keine Veranlassung, für diese Bauvorhaben andere Vorgaben zu treffen als bei den angrenzenden Grundstücken, die ohne Satzung nach § 34 BauGB und § 15 BauNVO bebaut werden konnten/können.

3. Flächennutzungsplan

Die geplante Baufläche wurde in 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Asbach als Wohnbaufläche aufgenommen.

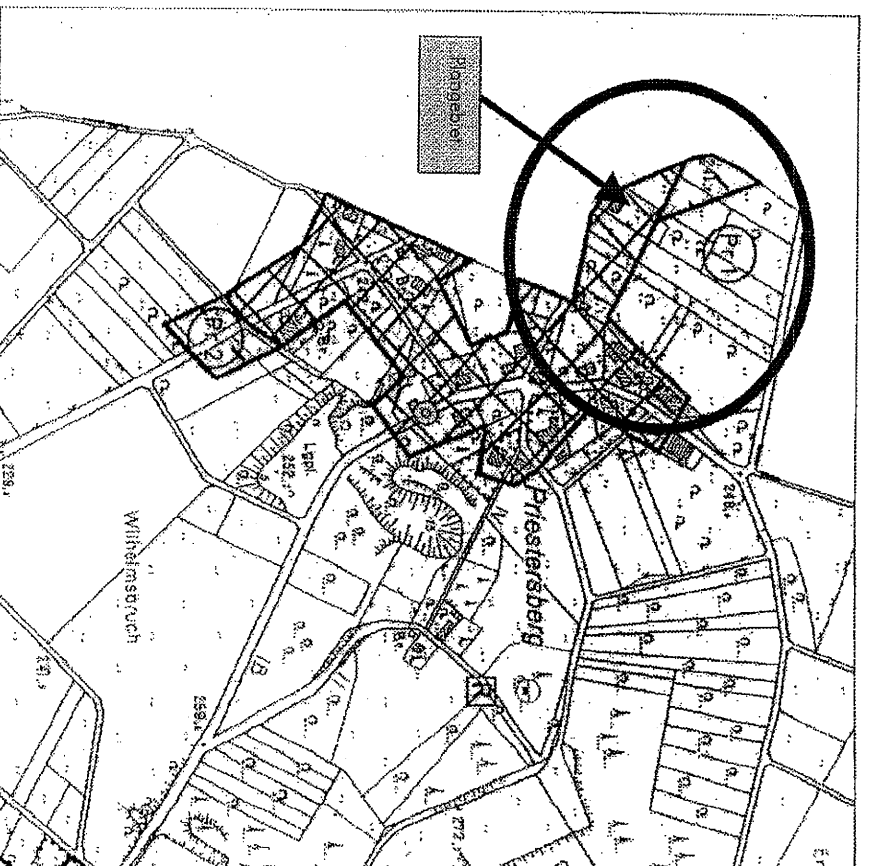


Abb. 1: Ausschnitt 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan VG Asbach

4. Grundzüge der Planung

a) Baustrukturen / Erschließung

Das Plangebiet wird ausgehend von der innerörtlichen Straße „Grenzweg“ erschlossen. Die Erschließungsstraße gehört bereits zu Nordrhein-Westfalen.

Das Gebiet ist durch die vorhandene 1-2 geschossige Wohnbebauung geprägt. Die Topographie ist durch die leichte Hanglage gekennzeichnet.

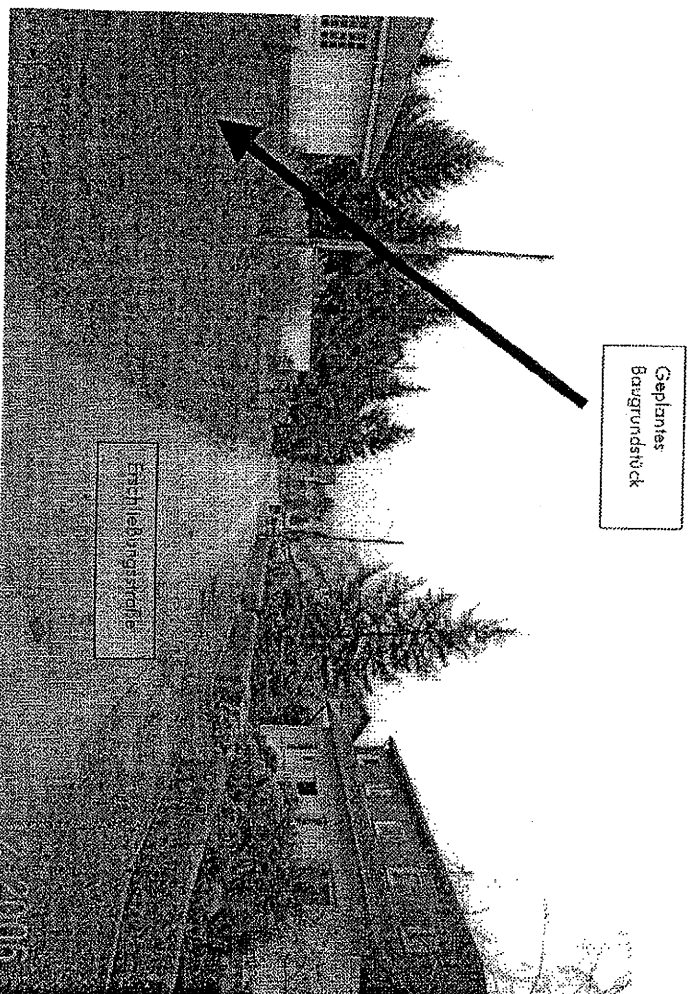


Abb. 2: Erschließungsstraße

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Plangebiet eine Darstellung als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3. Durch die Satzung wird Baurecht für 1 Wohngebäude geschaffen, da die anderen Grundstücke bereits bebaut sind. Gemäß den Vorgaben der Ortsge-meinde, soll eine zweigeschossige Wohnbebauung (Z=II) zugelassen werden. Die Abwasserentsorgung wird über den geplanten Abwasserkanal erfolgen. Die Kanalbaumaßnahme ist für das Frühjahr 2007 vorgesehen. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das örtliche Lei-tungsnetz.

b) Einbindung in die Landschaft

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Außenbereich. Auf dem Flurstück 1/3 wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Die Gehölzpflanzung dient der Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft.

Diese Regelung ergeben sich für die Ortsgemeinde als öffentlicher Belang, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die durch die Satzung zugelassenen Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Gemäß §13 Abs.3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren 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 Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr.2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Landespflegerische Belange

Standort

Das Satzungsgebiet „Priestersberg, Grenzweg“ befindet sich am nördlichen Siedlungsrand. Das Gelände wird als Grünland genutzt. Die übrigen Grundstücke sind schon vollständig bebaut.

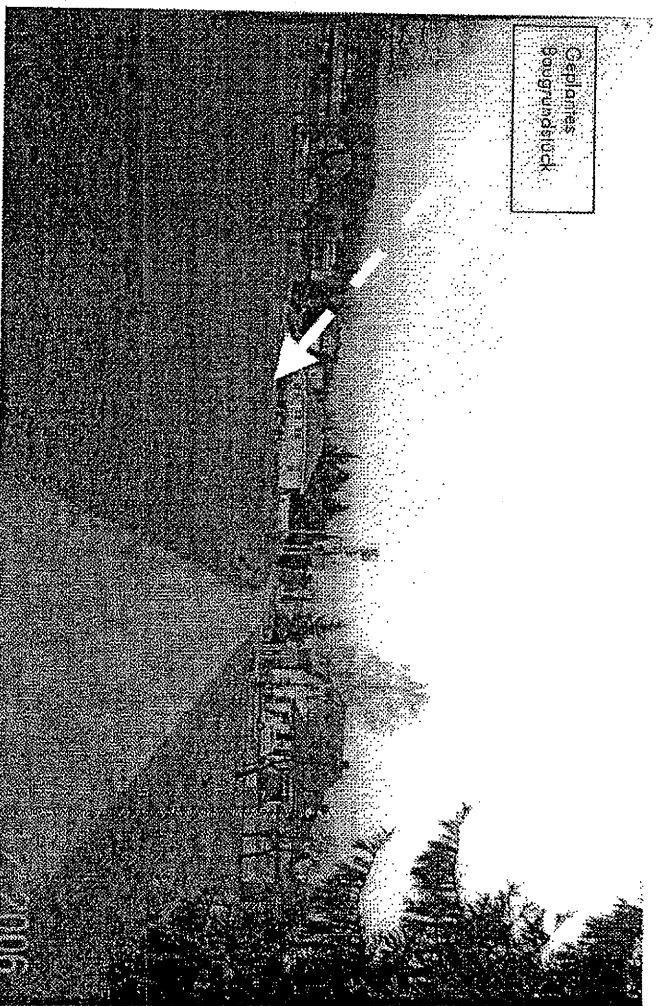


Abb. 3: Nördlicher Rand Plangebiet

Boden

Im Plangebiet stehen terrestrische Böden auf metamorphen und Sedimentgesteinen an. Es handelt sich um Staub- und Lößlehmschleier über Grou- und Weißlehm. Daraus entwickelten sich mittelgründige Braunerden, die einen sandig-schluffigen Lehm als Bodenart aufweisen. Diese Böden kommen im Naturraum noch weit verbreitet und häufig vor.

Oberflächengewässer

Aufgrund der Hanglage sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Hornbachsystems.

Grundwasser

Im Allgemeinen stellen die geklüfteten devonischen Tonschiefer und Sandsteine einen Klüftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit dar. Die Wasserführung in den als Klüftgrundwasserleiter ausgebildeten unterdevonischen Ge-

steinsserien haben aufgrund dieser geringen Ergiebigkeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Klima

Das Klima des Landkreises Neuwied kann als „ozeanisch wintermildes feuchtes Hügellandklima“ bezeichnet werden. Die Frostperiode beginnt im langjährigen Mittel um den 20. November und endet etwa am 26. April. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8,5 – 9,0 °C. Der Jahresniederschlag liegt zwischen 850 und 900 mm. Ein eindeutiges Niederschlagsmaximum ist im Juli mit ca. 100 mm zu verzeichnen. Am geringsten ist der Niederschlag im März mit ca. 60 mm. Während der Vegetationsperiode von Mai bis Juli fallen ca. 220 bis 240 mm Regen. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest.

Das Geländeklima wird durch das Relief und die Nutzung bestimmt. Die offenen Grünlandflächen in Hanglage fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete. Insgesamt weist der Landschaftsraum aufgrund des Fehlens industrieller Belastungen eine günstige Immissionsituation auf.

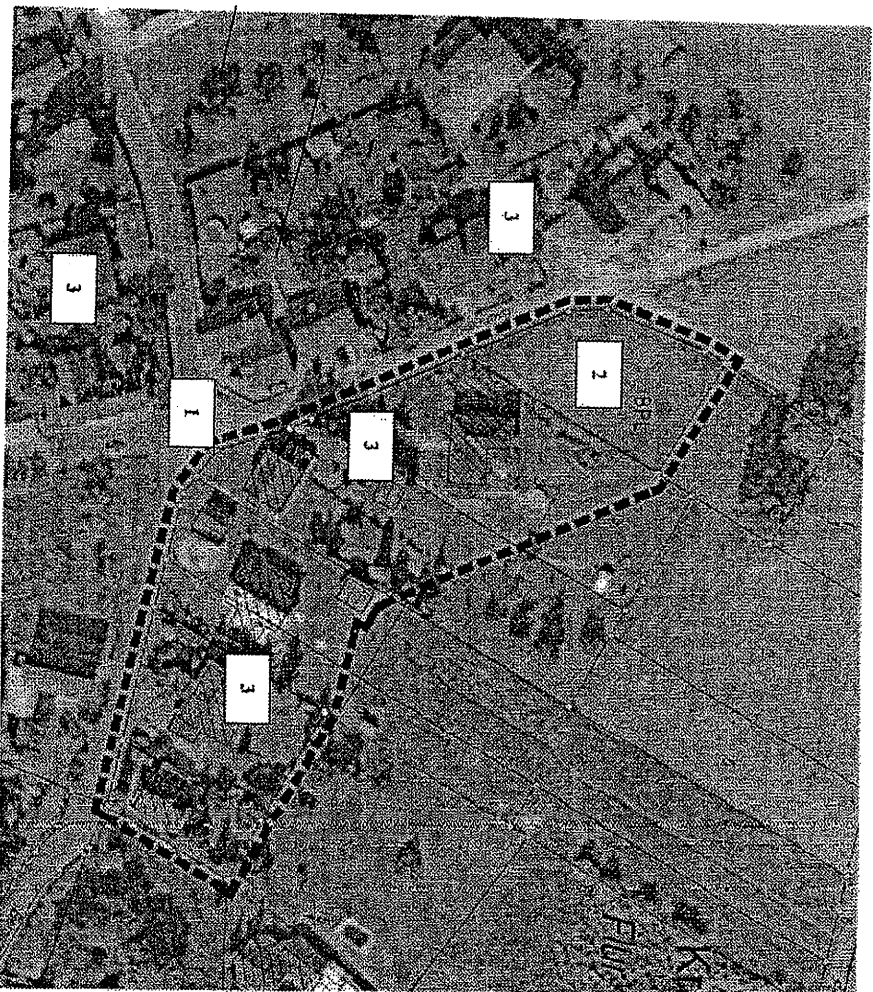
Landschaftsbild

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild ist in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie aufgrund seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Vor allem in Siedlungsnähe sind Flächen für die Erholung zu sichern und in ausreichendem Umfang bereitzustellen.

Die nördlich von Priestersberg heute noch agrarisch geprägte Landschaft ist eingebettet in einen vielfältigen, mit zahlreichen naturnahen Strukturen ausgestatteten Landschaftsraum von z.T. hoher landschaftsästhetischer Wertigkeit.

Lebensräume für Pflanzen und Tiere

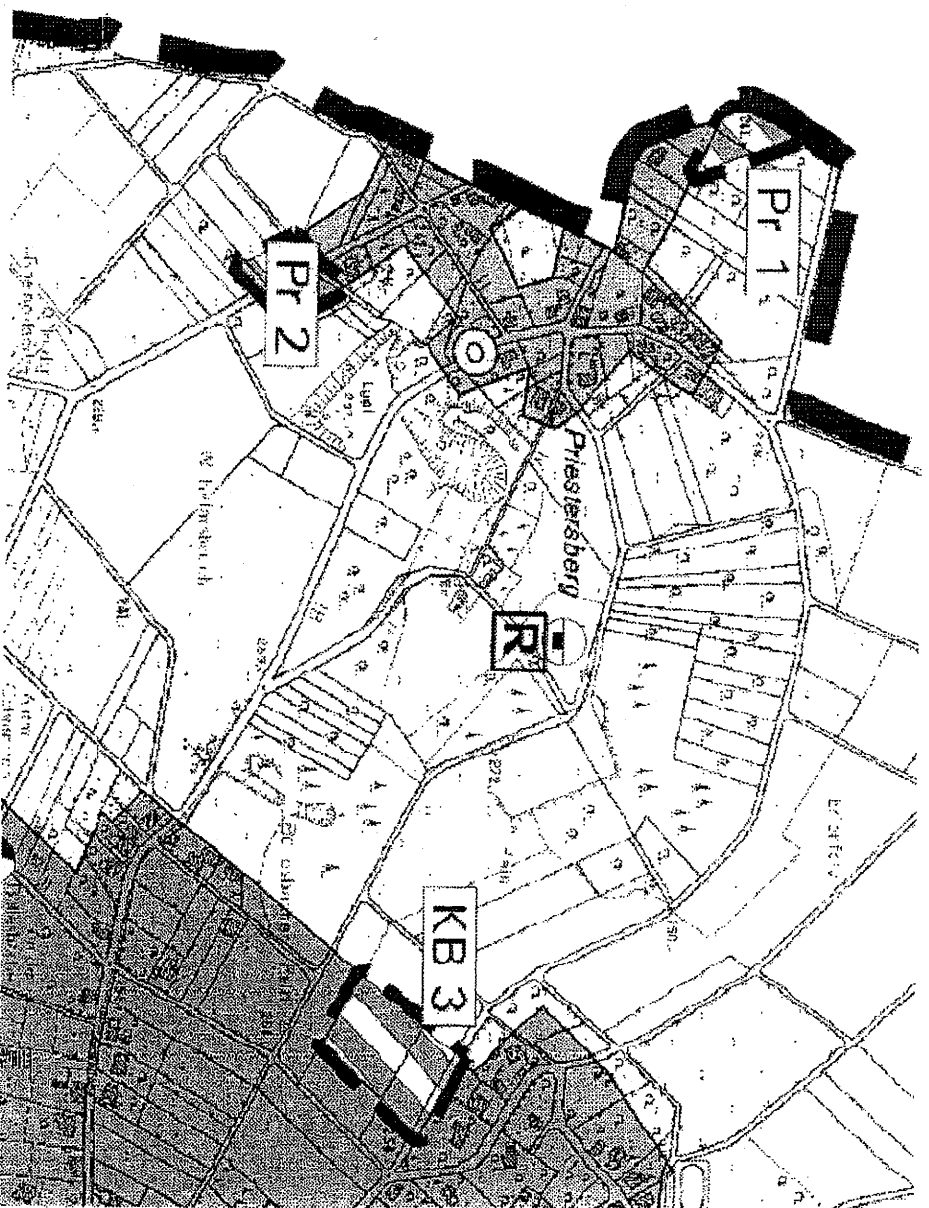
Innerhalb des Plangebietes treten verschiedene Biotoptypen auf, die nachfolgenden in Text und Karte beschrieben werden.



Hfd Nr.	Biotoptyp	Bemerkungen
1	S 6200 Straßen, Wege Plätze	vollständig versiegelt
2	O 5000 Grünland	mäßig intensiv
3	S 2100 Wohn- und Mischgebiete	Überwiegend offen bebaut mit Ziergärten

Abb. 4: Bestandskarte mit Darstellung der Biotoptypen

Auszug 4. Fortschreibung FNP VG Asbach



Ergänzungssatzung "Priestersberg, Grenzweg"

