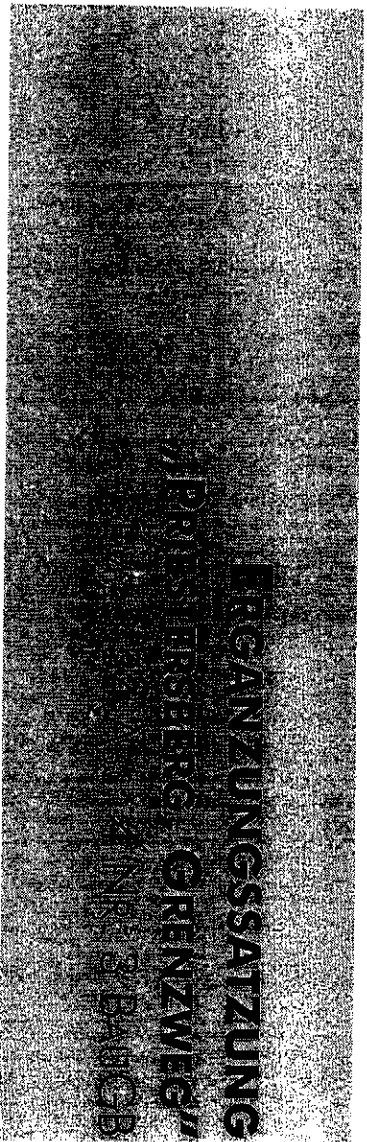




ORTSGEMEINDE BUCHHOLZ
VERBANDSGEMEINDE ASBACH
LANDKREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFALZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNGSSTAND: 09. MÄRZ 2007

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen	I-1
A. Rechtsgrundlagen	I-2
B. Inhalte	I-3
1. Bestandteile der Planung	I-3
2. Verbindlichkeit	I-3
C. Festsetzungen	I-4
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	I-4
a) Art der baulichen Nutzung	I-4
b) Maß der baulichen Nutzung	I-4
c) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	I-4
2. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	I-5
3. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen	I-5
a) Gebäudegestaltung	I-5
4. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	I-5
D. Hinweise	I-6
E. Anerkennungs- und Austerungsvermerk	I-8
II. Begründung	II-1
1. Verfahren	II-2
2. Ziel und Zweck der Satzung, Festsetzungen	II-2
3. Flächennutzungsplan	II-3
4. Grundzüge der Planung	II-4
a) Baustrukturen / Erschließung	II-4
b) Einbindung in die Landschaft	II-5
5. Umweltverträglichkeitsprüfung	II-5
6. landespflegerische Belange	II-6
7. Auswirkung der Satzung auf Natur und Landschaft	II-10
8. Zusammenfassende Abwägung	II-13
9. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	II-14

**ERGANZUNGSATZUNG
„PRIESTERSBERG, GRENZWEG“
GEW. 8.34 Abs. 4 Nr. 3 BAUGB**

ORTSGEMEINDE ASBACH
VERBANDSGEMEINDE ASBACH
LANDKREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFAIZ

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEARBEITUNGSSTAND: 09. MÄRZ 2007

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesplanungsgesetz (LPiG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41.), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG-) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.04.1994 (BGBl. I S. 854), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), in der derzeit geltenden Fassung

B. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile der Ergänzungssatzung sind
 - Planurkunde und
 - Textliche Festsetzungen.
- Beigefügt ist
 - eine Begründung mit Darstellung der landschaftspflegerischen Planungsbelange.

2. Verbindlichkeit

- Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

C. Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen dieser Satzung bestimmen Art und Maß der Nutzung und landschaftspflegische Maßnahmen.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den geltenden Vorschriften, insbesondere § 34 BauGB und § 15 BauNVO.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

a) Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

b) Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das Maß der baulichen Nutzung darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) höchstens betragen:

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl

Z = 11
GRZ = 0,3

c)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen... (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- Auf der privaten Grünfläche ist:
 - je 3 qm ein Strauch zu pflanzen. Die Pflanzgröße muss mindestens 60 cm betragen.
 - sind gemäß Planeintrag zwei Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen.
 - Zur Pflanzung sind zulässig: heimische, standortgerechte Sträucher.

2. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

- Die durch den Eingriff auf dem Flurstück 1/3 verursachten Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Maßnahmen auf der privaten Grünfläche ausgeglichen.

3. Aufnahme von auf landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

a) Gebäudegestaltung

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.

4. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

D. Hinweise

Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

- Stellplätze sollen nur wasserdurchlässig befestigt werden.
- Zur äußeren Gestaltung (Dach- und Fassadengestaltung) sollen ortsübliche Materialien und landschaftsangepasste Farben verwendet werden, so dass sich das Gebäude optisch in die Umgebung einpassen kann. Spiegelfinde oder reflektierende Außenflächen sollten nicht verwendet werden.

Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

- Auf den Grundstücken sollen standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.
- Fenster-/türlöse Fassadenflächen bei über 25 m² Ansichtfläche sollen mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden. Dabei sollen entlang der Gebäudefassade alle 5 m Kletterpflanzen mit Bodenschluss gepflanzt werden.
- Flachdächer auf Nebengebäuden sollen grundsätzlich begrünt werden.
- Der Nadelgehölzanteil an den Pflanzungen soll auf max. 10 % begrenzt werden. Die eingeschränkten Verwendung von Nadelgehölzen hat neben ökologischen Gesichtspunkten (Rohhumusbildung durch Nadelstreu und Versauerung des Bodens) insbesondere gestalterische und nachbarschützende Aspekte.

Auswahl heimischer Gehölzarten

Auswahl heimischer Gehölzarten und Kletterpflanzen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen:

Bäume I. Ordnung

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Bäume II. Ordnung

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuchen (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna*)
Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

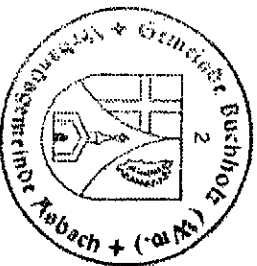
Kletterpflanzen

- Bergrebe (*Clematis montana*)
Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Efeu (*Hedera helix*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)
Geissblatt (*Lonicera caprifolium*)
Geissblatt (*Lonicera periclymenum*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

E. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

ANERKANNT:

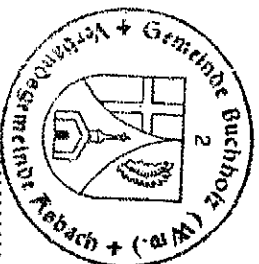
ORTSGEMEINDE BUCHHOLZ
MARGARETE WALLAU
ORTSBÜRGERMEISTERIN



BUCHHOLZ, 15. 3. 07

AUSGEFERTIGT:

ORTSGEMEINDE BUCHHOLZ
MARGARETE WALLAU
ORTSBÜRGERMEISTERIN



BUCHHOLZ, 22. 3. 07