



Ortsgemeinde Höhn

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Talstraße“, Höhn-Oellingen

Teilfläche des Grundstückes Flur 44 Flurstück 33

Satzung

Bearbeitungsstand : 09. Dezember 2016

erstellt durch:

Brüll & Löwenguth – Ingenieurbüro
Koblenzer Straße 32 – 56410 Montabaur
Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020
Mail: info@bruell-loewenguth.eu

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I 2015, S. 1722).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung – PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490).
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, S. 477).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz – LNatSchG)** vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG)** in der Fassung Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 53), neu gefasst durch Verordnung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. 2015, S. 383).
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

A. Satzung

Die Ortsgemeinde Höhn erlässt auf Grundlage des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung und gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Planzeichnung im Maßstab 1:1000, jeweils in der Fassung vom 07.09.2016. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 07.09.2016 beigelegt.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am südöstlichen Rande des Ortsteil Höhn-Oellingen und grenzt an das überplante Baugebiet „Oellingen Süd-Ost“ an. Er umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur 44 Flurstück 33 der Gemarkung Oellingen und wird im Norden durch den Wirtschaftsweg Flur 44 Flurstück 86 und im Westen vom Wirtschaftsweg Flur 44 Flurstück 93 begrenzt. Die maßgebliche Abgrenzung ist der Planzeichnung dieser Satzung zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Größe von 750 m² auf.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, nach der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 07.09.2016 sowie nach den nachfolgenden Bestimmungen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung haben sich in ihrer Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Die angrenzenden, umgebenden Bebauungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Oellingen Süd-Ost“ von 1995 geprägt.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist auf die Art der baulichen Nutzung und dem Maß der baulichen Nutzung der umgebende Bebauung Bezug zu nehmen.

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 16 Abs. 2, Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Vernehmen mit § 19 BauNVO mit maximal 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend § 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO im Vernehmen mit § 20 BauNVO mit maximal 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend § 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO im Vernehmen mit § 20 BauNVO auf maximal 2 (zwei) begrenzt.

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Vernehmen mit § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) im Vernehmen mit § 12 BauNVO je Einzelhaus mit maximal zwei Wohnungen festgesetzt.

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden grundsätzlich nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.

§ 5 Bauen im Bereich der Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des mit „Rechtsverordnung über den Erlass einer vorläufigen Anordnung im Verfahren zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet „Stollen Alexandria“ in den Gemarkungen Bach, Pfuhl, Hof, Stockhausen-Illfurth, Eichenstruth, Fehl-Ritzhausen, Großseifen, Hahn, Neuhochstein, Schönberg, Höhn-Urdorf, Oellingen, Ailertchen, Pottum und Hellenhahn“ der Bezirksregierung Koblenz vom 08.12.2014, veröffentlicht im Staatsanzeiger am 22.12.2014, neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Stollen Alexandria“.

Da sich das Plangebiet in einem sehr sensiblen Bereich der Trinkwassergewinnungsanlage befindet sind alle Auflagen, Beschränkungen Verbote und Gebote dieser Rechtsverordnung einzuhalten.

§ 6 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

§ 7 Grünordnung

Zur Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild werden Flächen zur freien Feldflur als private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - festgesetzt und sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, zu bepflanzen. Auf diesen privaten Grünflächen sind zusätzlich 5 hochstämmigen Obst- oder Wildobstbäumen zu pflanzen

Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen als Hausgarten zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach der Baubeginn zu erfolgen.

§ 8 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

ausgefertigt:

Höhn, den

Ortsgemeinde Höhn

Siegel

Hans-Dieter Kraft
Ortsbürgermeister



Ortsgemeinde Höhn

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Talstraße“, Höhn-Oellingen

Teilfläche des Grundstückes Flur 44 Flurstück 33

Begründung

Bearbeitungsstand : 09. Dezember 2016

erstellt durch:

Brüll & Löwenguth – Ingenieurbüro
Koblenzer Strasse 32 – 56410 Montabaur
Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020
Mail: info@bruell-loewenguth.eu

B. Begründung

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Höhn in der Verbandsgemeinde Westerburg hat am xx.xx.2016 die Erstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Teilfläche des Grundstücks Flur 44, Flurstück 33, Gemarkung Oellingen, beschlossen. Es soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, damit hier am südöstlichen Rande von Oellingen eine Wohnbebauung ermöglicht werden kann. Für die geplante Bebauung sind in einer Einbeziehungssatzung in Anlehnung an die vorhandene umgebende Bebauung Festsetzungen zu treffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.



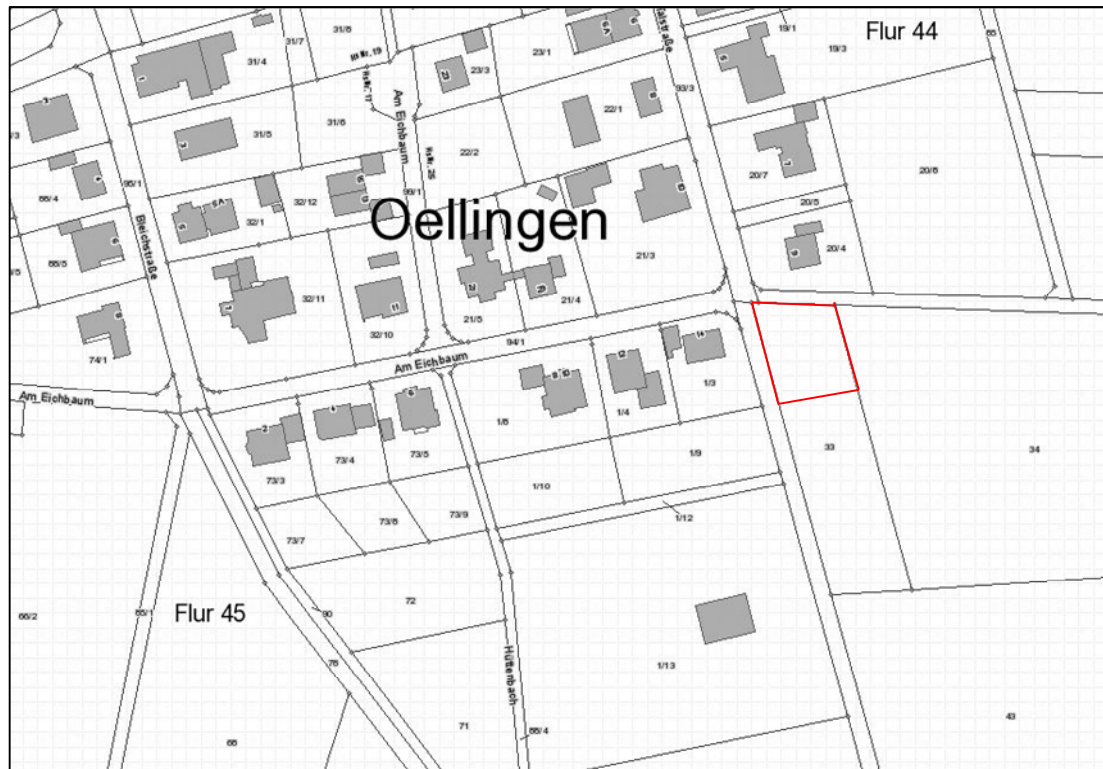
Übersichtsplan : Ortslage Höhn (ohne Maßstab)

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe der beidseitig angebauten Ortslage, gleichwohl im Außenbereich. Durch die Einbeziehungssatzung kann dann das Vorhaben nach dieser Satzung in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt werden.

Die Voraussetzungen für eine solche Einbeziehungssatzung liegen vor.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB kann „die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 und 6 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Es ist eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § Abs. 1 BauGB vorgesehen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den durch die Planung berührten Trägern öffentlicher Belange/Behörden wird Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.



Übersichtsplan : Ortsteil Oellingen (ohne Maßstab)

Der jetzige südöstliche Ortsrand von Oellingen ist von der beidseitigen Bebauung entlang der Erschließungsstraße „Am Eichbaum“ von Ost nach West und der „Talstraße“ von Nord nach Süd begrenzt. Die im Kreuzungsbereich der beiden Erschließungsstraßen, im Außenbereich liegende Fläche, soll mit dieser Einbeziehungssatzung die äußere Bebauung abrunden.

Die angrenzenden Flächen wurden in Umsetzung der Bauleitplanung (Bebauungsplan „Oellingen Süd-Ost“, Satzungsbeschluss 03.07.1995) weitestgehend bebaut und durch die gewählte Art und Maß der baulichen Nutzung geprägt.

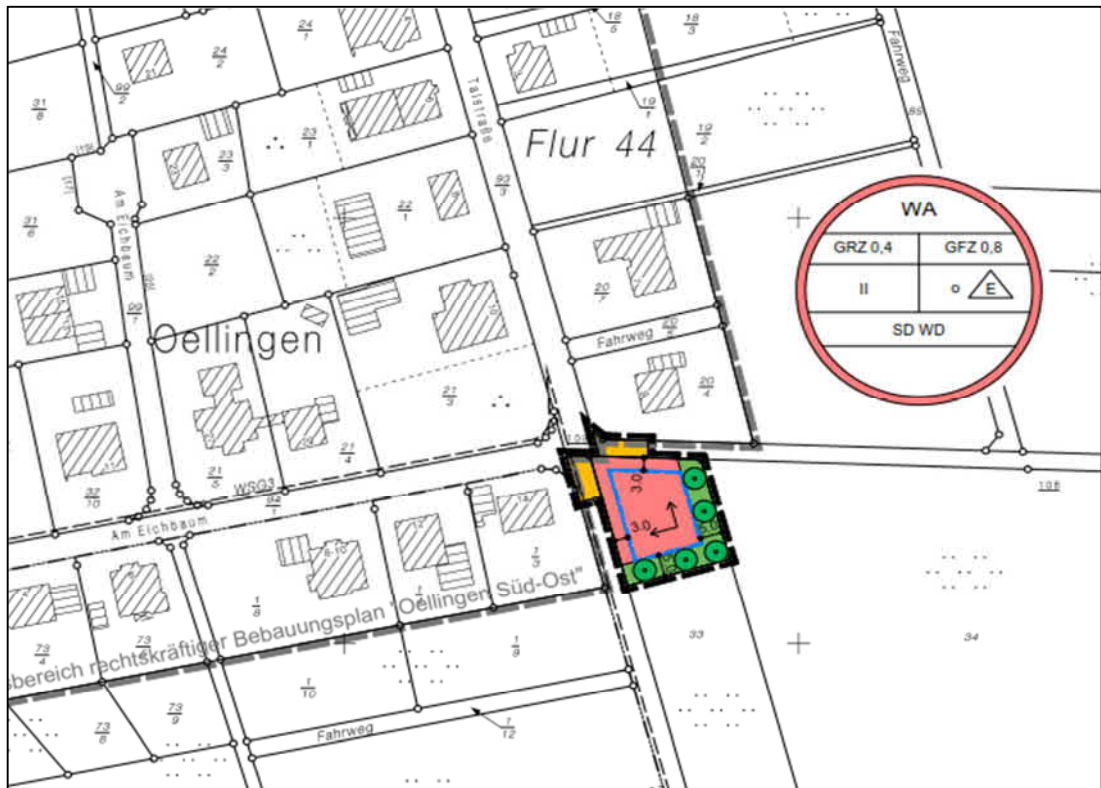
Auch die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung einer solchen Einbeziehungssatzung liegen vor:

- die geplante Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- es werden keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet und
- es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Eine besondere Umweltprüfung im Sinne von § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist mit dieser Satzung und beabsichtigten Bebauung nicht verbunden.

2. Bauliche Gestaltung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Gebäude richtet sich nach den Bestimmungen dieser Einbeziehungssatzung und nach § 34 BauGB.



Planzeichnung zur Satzung (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am südöstlichen Rande des Ortsteil Höhn-Oellingen und grenzt an das überplante Baugebiet „Oellingen Süd-Ost“ an.



Luftbild (ohne Maßstab)

Er umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur 44 Flurstück 33 der Gemarkung Oellingen und wird im Norden durch den Wirtschaftsweg Flur 44 Flurstück 86 und im Westen vom Wirtschaftsweg Flur 44 Flurstück 93 begrenzt.

Die maßgebliche Abgrenzung ist der Planzeichnung dieser Satzung zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Größe von 750 qm auf.

Die angrenzenden Bebauungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Oellingen Süd – Ost“ von 1995 , welche nur den Bau von Einfamilienwohnhäusern mit höchstens zwei Vollgeschossen zulässt, geprägt. Hinsichtlich der Art der Baulichen Nutzung ist somit bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auf die umgehende Bebauung Bezug zu nehmen. Das heißt, dass die Bauvorhaben auf der Ergänzungsfläche nur zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

3. Bauen im Bereich der Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des mit „Rechtsverordnung über den Erlass einer vorläufigen Anordnung im Verfahren zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet „Stollen Alexandria“ in den Gemarkungen Bach, Pfuhl, Hof, Stockhausen-Illfurth, Eichenstruth, Fehl-Ritzhausen, Großseifen, Hahn, Neuhochstein, Schönberg, Höhn-Urdorf, Oellingen, Ailertchen, Pottum und Hellenhahn“ der Bezirksregierung Koblenz vom 08.12.2014, veröffentlicht im Staatsanzeiger am 22.12.2014, neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Stollen Alexandria“.

Da sich das Plangebiet in einem sehr sensiblen Bereich der Trinkwassergewinnungsanlage befindet sind alle Auflagen, Beschränkungen Verbote und Gebote dieser Rechtsverordnung einzuhalten.

4. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

7. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene kommunale Ortsstraße „Talstraße“. Für die Strom- und Wasserversorgung sowie die Anbindung an das Telekommunikationsnetz können in Absprache mit den jeweiligen Versorgungs-

trägern die vorhandenen Anlagen genutzt werden. Die Ableitung der Abwässer ist mit dem Verbandsgemeindewerke Westerburg abzustimmen.

8. Grünordnung

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplänen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine UVP-Pflicht. Besonderheiten an Flora und Fauna gibt es nicht. Für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern liegen keine Anhaltspunkte vor.

Bei der Einbeziehungsfläche handelt es sich um ca. 650 m² unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche und ca. 100 m² wasserdurchlässige, befestigte Wirtschaftswegefläche. Die Bebaubarkeit des Grundstückes wurde durch die Festsetzung von Baulinien und privaten Grünflächen in Analogie der umgebenden Bebauung begrenzt.

Zur Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild werden Flächen zur freien Feldflur als private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – festgesetzt. Diese sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, zu bepflanzen. Auf diesen privaten Grünflächen sind zusätzlich 5 hochstämmigen Obst- oder Wildobstbäumen zu pflanzen

Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen als Hausgarten zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach der Baubeginn zu erfolgen.

Ausfertigungsvermerk:

Höhn, den

Ortsgemeinde Höhn

Hans - Dieter Kraft
Ortsbürgermeister