

**Klarstellungssatzung
in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 1 und 3 BauGB
für den Ortsteil Weidacker der Stadt Wissen**

Begründung

Gliederung

1. Vorbemerkungen	3
1.1. Einordnung des Planungsraumes	3
1.2. Erfordernis der Planung	3
2. Inhalt der Planung	4
2.1. Art der baulichen Nutzung	4
2.2. Maß der baulichen Nutzung	4
2.3. Bauweise	4
2.4. Verkehrsflächen	4
2.5. Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen	4
3. Plangebiet	4
4. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen	5
4.1. Raumordnerische Vorgaben	5
4.2. Fachplanerische Vorgaben	5
4.2.1. Ver- und Entsorgung	5
4.2.2. Geologie	5
4.2.3. Archäologische Denkmalpflege	5
4.3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
5. Umweltprüfung	6
6. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte	6
6.1. Topographie	6
6.2. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	6
8. Beteiligungen	6
8.1. Beteiligung der Öffentlichkeit	6
8.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
9. Bodenordnung	7
10. Anlage zur Satzung	7
11. Verfahrensvermerke	7
11.1. Ausfertigung	7
11.2. Bekanntmachung / In-Kraft-Treten	8

1. Vorbemerkungen

1.1. Einordnung des Planungsraumes

Der Ortsteil Weidacker liegt im Süden der Stadt Wissen und grenzt an die Kreisstraßen 132 und 133 an. Den Ortsteil umschließen im Osten, Süden und Westen größtenteils landwirtschaftlich genutzte Äcker und Wiesen und im Norden, visavis der K 133, liegt ein Campingplatzgebiet an der Nister, welches im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt ist.

Die Ortslage Weidacker wird durch eine landwirtschaftliche Nutzung sowie eine Wohnnutzung geprägt. Neubauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen und haben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung, insbesondere in die vorhandene Bebauung, einzufügen. Die in der Satzung getroffenen Festsetzungen sind weiterhin verbindlich.

Aufgrund der geringen Entfernung zum Hauptort Wissen ist eine Grundversorgung für den Wohnplatz Weidacker gegeben.

1.2. Erfordernis der Planung

Die Abgrenzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist städtebaulich erforderlich, um den Innenbereich der Ortslage Weidacker zum Außenbereich so festzulegen, dass eine klare Beurteilungsgrundlage für anstehende Bauvorhaben gegeben ist.

Durch die Einbeziehung der Flächen im Bereich der Ergänzungssatzung wird die wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen ermöglicht. Die einbezogenen Flächen des Ergänzungsbereiches werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches hinreichend geprägt und erfüllen damit die Voraussetzungen der Ergänzungssatzung.

2. Inhalt der Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Satzungsgebiet wird als Dorfgebiet festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf das Maß 0,6 nicht überschreiten. Für Neubauten darf die maximale Firsthöhe (gemessen vom Erdgeschosssockel bis Dachfirst) 7,50 m betragen. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Bauweise

Es wird für den gesamten Bereich offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist nur die Errichtung von Einzelhäusern.

2.4 Verkehrsflächen

Der gesamte Straßenraum wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

2.5 Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen

Der Fachbeitrag Naturschutz vom 30.06.2006, aufgestellt durch das Ingenieurbüro Martin Heinemann, ist zu beachten. Die Festsetzungen auf den Seiten 9ff unter den Ziffern 8-12 sind verbindlich. Die Gehölzliste ist Bestandteil des Fachbeitrages.

3. Plangebiet

Im beiliegenden Plan ist der Geltungsbereich der Satzung durch eine dicke schwarze Linie zuzüglich des schraffiert dargestellten Ergänzungsbereiches gekennzeichnet.

4. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen

4.1. Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne „den Zielen der Raumordnung anzupassen“, während Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind. Gemäß Stellungnahme der Kreisverwaltung Altenkirchen vom 26.07.2006 stehen nach § 1 Abs. 4 BauGB anpassungspflichtige Ziele der Raumordnung der vorgesehenen Ergänzungssatzung nicht entgegen. Mithin ist die vorgesehene Ergänzungssatzung mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4.2. Fachplanerische Vorgaben

4.2.1. Ver- und Entsorgung

Im gesamten Gebiet der Klarstellungssatzung wird lediglich das häusliche Schmutzwasser leitungsgebunden entsorgt. Das Niederschlagswasser muss ohne Beeinträchtigung Dritter schadlos über die belebte Bodenzone versickert werden.

4.2.2. Geologie

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

4.2.3. Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz.

4.3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne oder wie hier auch Satzungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Ergänzungsbereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Soweit das Satzungsgebiet nicht mehr als etwa 80 m, gemessen vom letzten bestehenden Wohnhaus, in den Außenbereich hineinragt, wird die Satzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Nicht erforderlich ist es gemäß Kommentierung Ernst Zinkhahn, Bielenberg, § 34 BauGB Randnummer 118, dass für einzelne Außenbereichsflächen im Flächennutzungsplan Bauflächen dargestellt worden sind. Gleichfalls wird in der Praxis häufig davon ausgegangen, dass die Einbeziehung von 4 bis 6 Baugrundstücken normaler Größe in den Innenbereich als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, auch wenn die einbezogenen Flächen selbst, wie im vorliegenden Falle, im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind.

5. Umweltprüfung

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte

6.1. Topographie

Im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Weidacker herrscht teilweise hängiges Gelände, welches zu Einschränkungen in der Bebauung führen kann.

6.2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im räumlichen Geltungsbereich der Klarstellungssatzung sind die Grundstücke fast vollständig bebaut. Eine bauliche Erweiterung ist größtenteils nur im Bereich der Ergänzungssatzung möglich. Hier handelt es sich um ausschließlich derzeit unbebaute landwirtschaftlich genutzte Parzellen, die sich in Privatbesitz befinden. Daher ist zur Verwirklichung der Planung eine private Teilung der Grundstücke vorzunehmen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Betrachtung der ökologischen Situation und Wertigkeit ist dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen.

8. Beteiligungen

8.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Hinsichtlich der Beteiligung der Öffentlichkeit wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In diesem Zusammenhang hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen zu der Planung vorzubringen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

8.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Da die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, hat sich der Stadtrat Wissen am 26.04.2006 in seiner Sitzung entschieden, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Das bedeutet, es werden alle Träger öffentlicher Belange beteiligt.

9. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

10. Anlage zur Satzung

- Anlage 1: Begründung
- Anlage 2: Textfestsetzungen
- Anlage 3: Fachbeitrag Naturschutz
- Anlage 4: Pflanzliste

11. Verfahrensvermerke

11.1. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates Wissen vom 06.12.2006 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, berichtigt 1998 I Seite 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I Seite 1359), beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Wissen, 09.01.2007

Stadt Wissen

(Michael Wagener)
Bürgermeister

11.2 Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Stadtrates Wissen über die Satzung „Weidacker“ der Stadt Wissen wurde gemäß § 10 BauGB am 18.01.2007 in der Rhein-Zeitung, in der wöchentlichen Heimat- und Bürger-Zeitung der Verbandsgemeinde Wissen sowie im Internet mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht, wo die Satzung für jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Wissen, 18.01.2007

Stadt Wissen

(Michael Wagener)
Bürgermeister