

**Klarstellungssatzung
in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 1 und 3 BauGB
für den Ortsteil Birken der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen**

**Textliche Festsetzungen
1.Änderung**

Änderungen in blauer Schriftfarbe

A) Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Landenaturschutzgesetz (LNatschG)
5. Landesbauordnung (LBauO)

in den derzeit gültigen Fassungen.

B) In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Das Satzungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der Klarstellungssatzung nicht festgelegt.

Im Bereich der Ergänzungssatzung werden folgende Festsetzungen beibehalten:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der Ergänzungssatzung mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf das Maß 0,6 nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 7,50 m bei maximal 2 Vollgeschossen.

Bauweise

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

Verkehrsflächen

Der gesamte Straßenraum wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

Dächer

Die Dacheindeckung für den Ergänzungsbereich darf nur in dunkelbrauner bis schwarzer Farbe erfolgen. Glänzende bzw. spiegelnde Fassaden und/oder Dacheindeckungen sind unzulässig.

3. Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen

Der Fachbeitrag Naturschutz vom 04.05.2007, aufgestellt durch das Ingenieurbüro Martin Heinemann, ist zu beachten. Die Festsetzungen auf den Seiten 10ff unter den Ziffern 8-16 sind verbindlich. Die Gehölzliste ist Bestandteil des Fachbeitrages.

4. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist im Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Ausnahme der Parzellen Nrn. 3/51, 3/52, 3/53, 3/54, 3/55 und 68/2 im Mischsystem gesichert. Die v.g. Flurstücke sind zurzeit nicht durch eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungseinrichtung erschlossen. Aufgrund ihrer topographischen Lage können diese Flurstücke nur im Drucksystem entwässert werden, wobei nur das häusliche Schmutzwasser durch die Verbandsgemeindewerke leitungsgebunden entsorgt werden wird. Das Niederschlagswasser muss ohne Beeinträchtigung Dritter schadlos über die belebte Bodenzone versickert werden. Einrichtungen zur Ableitung des Niederschlagswassers, auch für Überschussmengen, werden nicht vorgehalten. Oberflächenbefestigungen sind, soweit möglich, wasserdurchlässig zu gestalten. Zur Erhaltung und Förderung der Versickerungsleistung sollen die Befestigungen von Stellplätzen und Zuwegungen in einer wasserdurchlässigen Bauweise vorgenommen werden. Hierzu zählen z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster und breutfugiges Pflaster.

5. Geologie

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

6. Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, 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 die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe, Koblenz.