

1.Änderung
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Birken
der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen

Begründung
Änderungen in blauer Schriftfarbe

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	5
2.4 Verkehrsflächen	5
2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)	5
2.6 Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen	5
3. Plangebiet	5
4. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen	5
4.1. Raumordnerische Vorgaben	5
4.2. Fachplanerische Vorgaben	6
4.2.1. Ver- und Entsorgung	6
4.2.2. Geologie	6
4.2.3. Archäologische Denkmalpflege	6
4.3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
5. Umweltprüfung	7
6. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte	7
6.1. Topographie	7
6.2. Bestehende Rechtsverhältnisse	7
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	7
8. Beteiligungen	7
8.1. Beteiligung der Öffentlichkeit	7
8.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
9. Bodenordnung	8
10. Anlage zur Satzung	8

1. Vorbemerkungen

1.1. Einordnung des Planungsraumes

Der Ortsteil Birken liegt am nord-östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen und grenzt im Westen an das Bebauungsplangebiet „Auf dem Suer“ sowie an die Kreisstraße 71 an, im Süden an Flächen des Hofes Uhrigs und im Osten an größtenteils landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen.

Der oben beschriebene Bereich 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. Eine Grundversorgung ist in der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen gegeben.

1.2. Erfordernis der Planung

Die Abgrenzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist städtebaulich erforderlich, um den Innenbereich der Ortslage Birken 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.

Geplant ist die Fortsetzung der Bebauung am Kampshardtweg um einen Bauplatz und einer zweiten Baureihe entlang des Hanges unterhalb der vorhandenen Bebauung.

2. Inhalt der Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Satzungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Ortsgemeinde Birken-Honigssessen hat im Jahr 2007 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Birken erlassen.

Im Bereich der Klarstellungssatzung zeigt sich heute, dass die damalige Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,3; GFZ 0,6) nicht der angestrebten Steuerung der Entwicklung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dienen kann.

Die Bebauung war zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Klarstellungssatzung bereits bis auf wenige Baulücken vorhanden und hatte sich gemäß § 34 BauGB überwiegend seit den 1950er bis in die 1970er Jahre beidseits der Berg- und Gartenstraße organisch entwickelt.

Während die westliche Straßenseite im Jahr 1990 in den Bebauungsplan „Auf dem Suer“ mit den Festsetzungen GRZ 0,4; GFZ 0,8 aufgenommen wurde, wurde in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Birken als Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,3; GFZ 0,6 festgelegt.

Insbesondere bei der möglichen Überbaubarkeit der Grundstücke, der GRZ und GFZ, lagen deutliche Unterschiede im Gebiet der Klarstellungssatzung zur Bebaubarkeit „auf der anderen Straßenseite“ vor.

Diese ungleichen Festsetzungen, bei vergleichbaren Bestandsgebäuden, soll nun durch Aufhebung des Maßes der baulichen Nutzung im Gebiet der Klarstellungssatzung entgegengewirkt werden. Somit kann dann die geregelte städtebauliche Entwicklung gemäß § 34 (BauGB) entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung erfolgen.

Mit der 1. Änderung der Satzung im Bereich der Klarstellungssatzung werden die bisherigen Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl von bisher: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 im Bereich der Klarstellungssatzung aufgehoben.

Im Bereich der Ergänzungssatzung im nördlichen und nordöstlichen Bereich wird das festgesetzte Maß von GRZ 0,3 und GFZ von 0,6 und die weiteren Festsetzungen nicht geändert:

Für Neubauten darf die maximale Firsthöhe (gemessen von Oberkante Fertigfußboden (OKFF) bis Dachfirst) 7,50 m betragen. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Auf dem Flurstück 1/22 darf die fertige

Erdgeschossdecke nicht höher als 1,00 m über dem höchsten Punkt des Straßenniveaus liegen.

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 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.

2.6 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.

3. Plangebiet

Im beiliegenden Plan ist der Geltungsbereich der Satzung durch eine gestrichelte 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 23.05.2007 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

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.

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 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.

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 Birken 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 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. 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.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB findet in der Zeit vom 12.07.2013 bis einschließlich 12.08.2013 statt. Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 beschlossen, den Entwurf der Satzung „Birken“ mit Text, Begründung und Fachbeitrag Naturschutz nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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 Ortsgemeinderat Birken-Honigsessen am 18.06.2013 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