

Ortsgemeinde Schwarzerden



**Innenbereichssatzung
„Auf der Höhe, An der Lehmkaul
– 1. Änderung“
gemäß §34 Abs.4 Nr.1, 3 BauGB**

**Begründung,
Textliche Festsetzungen**



Inhaltsverzeichnis

1	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS UND BEGRÜNDUNG	3
2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1.1	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	4
2.1.2	Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB	4
3	REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DIE ABRUNDUNGSSATZUNG GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB)	5
3.1	Kulturdenkmäler	5
3.2	Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung	5
3.3	Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke	5
4	HINWEISE	6
4.1	Ingenieurgeologie	6
4.2	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen	6
4.3	Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen	6
4.4	Brandschutz	6
4.5	Radonbelastung	7
4.6	Landesbetrieb Mobilität	8
4.7	Naturpark „Soonwald-Nahe“ und Landschaftsschutzgebiet „Soonwald“	8
5	BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE	10
6	RECHTSGRUNDLAGEN	11



1 Städtebauliches Erfordernis und Begründung

Die Ortsgemeinde Schwarzerden hat 2001 die Innenbereichssatzung „Auf der Höhe, An der Lehmkaul“ beschlossen.

Um den aktuellen städtebaulichen und architektonischen Wünschen gerecht zu werden und eine gute Vermarktung von attraktiv bebaubaren Grundstücken sicher zu stellen, sollen Anpassungen an den textlichen Festsetzungen vorgenommen werden.

Festsetzungen und Planungen die sich auf Umweltbelange auswirken, sind nicht betroffen, so dass damit auch ein Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorgenommen werden kann.

Folgende Änderungen sollen vorgenommen werden, die den aktuellen Bauwünschen nachkommen:

1. Die Änderung der Geschossigkeit erfolgt von 2 auf 3, um den Bau von sogenannten „Stadthäusern“ zu ermöglichen. Dieser Haustyp ermöglicht eine optimale Grundflächenausnutzung und eine energetische Optimierung, da damit überwiegend eine flache Dachneigung verbunden ist.

Die Änderung der Innenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie Baugrundstücke attraktiver macht und damit einen schnellen Verkauf und Bebauung ermöglicht.

Mit der Planung kommt die Ortsgemeinde dem Anspruch auf kommunale Eigenentwicklung nach. Jeder Gemeinde sind Entwicklungen zuzubilligen, die den Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse Rechnung tragen. Die Eigenentwicklung soll sich dabei an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren.

Die Flächen sind in der derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirner Land als Mischbauflächen dargestellt.



2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Innenbereichssatzung sind auf die Maße wie folgt beschränkt:

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 3 festgesetzt.

2.1.2 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Von baulichen Anlagen ist im Osten der Satzungsfläche zur angrenzenden Waldgrenze ein Mindestabstand von 25 m einzuhalten, um Schäden durch umknickende Bäume bei Stürmen zu vermeiden. Darüber hinaus darf gemäß §24 Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz in einem Abstand von weniger als 100 Metern vom Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes Feuer angezündet und unterhalten oder offenes Licht gebraucht werden.

Sind bauliche Anlagen innerhalb eines Mindestabstandes von 25 m zur Waldgrenze geplant, hat im Baugenehmigungsverfahren eine Beteiligung des Forstamtes zu erfolgen.



3 Regelungen nach Landesgesetzen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in die Abrundungssatzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden.

3.2 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

Allgemeine Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer werden durch die Ausweisung nicht berührt.

Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete, Altablagerungen

Durch die vorgesehene Bebauung werden Wasserschutzgebiete nicht berührt. Durch die Bauleitplanung sind gemäß Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz Altablagerungen nicht berührt.

3.3 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan oder einer Satzung als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.



4 Hinweise

4.1 Ingenieurgeologie

Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

4.2 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

6

4.3 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

4.4 Brandschutz

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden.



4.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt im Westen innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Entsprechend der Informationsbroschüre des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz ist besonders der „Transportweg“ von Radon über das Kellergeschoss sowie die Aufenthaltsdauer entscheidend. Für einen Neubau empfehlen sich auch bei niedrigen Radonkonzentrationen in der Bodenluft die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die schon jetzt dem Stand der Technik bei Neubauvorhaben entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Durchdringungen der erdberührten Kellerwände durch Leitungen oder Rohre sind sorgfältig und dauerhaft gegen Radon abzudichten. Wenn die Kellerwände außen mit einem nicht bindigem Material wie beispielweise Kies oder Splitt hinterfüllt werden, kann das Radon schon dort an die Oberfläche treten und dringt nicht in den Keller ein. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird.

Dem Bauherrn ist zur Information die Broschüre "Experten geben Tipps zum Umgang mit Radon" des Ministeriums für Umwelt und Forsten zur Verfügung zu stellen.

Es wird empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Für Messungen im Gestein/Boden sind Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

1. Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
2. radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrguts;
3. fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
4. Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
5. Kartierung der Ortsdosisleistung;
6. Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.



4.6 Landesbetrieb Mobilität

Die Gemeinde hat zur Vermeidung und Entwicklung von „Schleichverkehren“, „Abkürzungsverkehren“ durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass der Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes über die bestehenden Gemeindestraßen und nicht über das vorhandene Wirtschaftswegenetz erfolgt. Dies gilt gleichermaßen für den während der Bauphase des Gebietes auftretenden Baustellenverkehr.

Für die Entwässerung des in den Baugebieten anfallenden unverschmutzten, nicht zu versickernden Oberflächenwässer und für evtl. Notüberläufe sind unbedingt Lösungen ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung unserer Straßenentwässerungseinrichtungen zu suchen.

Die Kriterien der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme sind anzuwenden. Weiterhin darf die Bepflanzung/Bebauung u. ä. nicht sichtbehindernd und verkehrsgefährdend sein. Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen sind herzustellen und auf Dauer freizuhalten.

Bei einer Verlegung von Stromkabel, Leitungen, Kanal usw. im Bankett, (auch Kreuzung/Querung) einer Bundes-, Landes und/oder Kreisstraße handelt es sich um eine eventuelle Inanspruchnahme von Straßeneigentum. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller/der Antragstellerin und dem Straßenbaulastträger ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird.

Die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung hat durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass den Erfordernissen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird.

Darüber hinaus hat die Gemeinde sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der K 15 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hin-ausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

4.7 Naturpark „Soonwald-Nahe“ und Landschaftsschutzgebiet „Soonwald“

Die geplante Einbeziehungssatzungsänderung beeinflusst die beiden Schutzgebiete Naturpark „Soonwald-Nahe“ und das Landschaftsschutzgebiet „Soonwald“. Beide Schutzgebiete haben u. a. zum Ziel, die landschaftlichen Schön- und Eigenheiten der umgebenden Landschaft zum Zwecke der Erholung für den Menschen zu schützen.

Bezüglich der vorgelegten Änderung bestehen deshalb und dann keine Bedenken gegen die Erhöhung von zwei auf drei Vollgeschosse, wenn das oberste Vollgeschoss mit landschaftsangepassten Materialien (Holzverschalungen, Holzschindeln) und unauffälligen, gedeckten dunklen (am günstigsten grau-braunen) Farbtönen gestaltet wird.

Da sich die Bauflächen in stark bewegtem Gelände befinden, kommt hier dem Baukörper mit dem zusätzlich zugelassenen dritten Vollgeschoß eine besondere optische Bedeutung bei der



Anpassung ins Landschaftsbild zu. Auch eine gestaffelte, an die Topographie angepasste Bauweise kann hier wesentlich zu einer landschaftsangepassten Einfügung beitragen.



5 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange

5.1 Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die ausschließliche Änderung der Zahl der Vollgeschosse nicht berührt.

5.2 Planungsrechtliche Belange

Die Abrundungssatzung ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Eine Entwicklung aus dem FNP ist demnach gegeben.

5.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

5.4 Wasserschutzrechtliche Belange

Die wasserschutzrechtlichen Belange wurden entsprechend den Vorgaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung beachtet. Die angrenzenden Wasserschutzgebiete der Zone II werden durch die Satzung nicht berührt.

5.5 Erschließungsrechtliche Belange

Die Erschließung erfolgt von einer bestehenden Gemeindestraße.

5.6 Landwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

5.7 Forstwirtschaftliche Belange

Die forstwirtschaftlichen Belange wurden entsprechend der Festsetzung 3.4 berücksichtigt.



6 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. 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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 22 der Verordnung vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
6. Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 07.06.2018, GVBl. S. 127.
7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
8. Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
10. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
11. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
12. Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
13. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).



14. Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
15. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
16. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237).
17. Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).

12

Ausfertigungsvermerk

Die Innenbereichssatzung mit der vorstehenden Textfestsetzung wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzerden, den 09.05.2021

Kevin Keller

Ortsbürgermeister



Planverfasser:

planungsbüro helko **peters**

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de

Bearbeitung:

Dipl. Geograph Helko Peters

Datum:

Montag, 26. April 2021