

Textliche Festsetzungen

I Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 [4] BauGB i.V. mit § 88 [6] LBauO)

Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen (§ 10 und § 88 LBauO Rhl.-Pf. in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 14 und 20 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden, sind mit Vegetation zu begrünen.
Zur Erhaltung und Förderung der Versickerungsleistung sind die Zufahrt sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen. Terrassen sind so anzulegen, dass eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen möglich ist.

II Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB und § 18 BNatSchG und §§ 9 [1a] und 9 [1] Nr. 20 und 25a BauGB)

Auf den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung nach § 62 Landesbauordnung RLP nicht genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen sowie jeglicher Flächenbefestigungen unzulässig.
Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode (Mitte November bis Ende April) fachgerecht durchzuführen. Es ist für ausreichenden Wildverbisschutz zu sorgen. Zur Feststellung des Anwuchserfolges ist die Fertigstellung der Pflanzung der Kreisverwaltung Altenkirchen, im auf die Pflanzung folgenden Sommer, formlos schriftlich mitzuteilen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, einschl. Pflege- und Unterhaltungsschnitt und im Falle der Abgängigkeit zu ersetzen. Die Maßnahmenflächen sind nicht Teil des Ziergartens.

V1 Schutzmaßnahme Artenschutz

Die Räumung des Baufeldes, Beseitigung von Gehölzen und der Vegetationsdecke ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Ausnahmen hiervon müssen bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

M1 Anlage eines Schutzgehölzes Richtung Waldrand

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine 3 Meter breite freiwachsende Hecke anzupflanzen, Pflanzgut 75 % 2 x verpflanzte Sträucher 60-100 cm, 1 Pflanze pro 1,50 m² Folgende Arten: Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Sambucus nigra (Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Rosa canina (Hundsrose).

M2 Anlage einer Waldrandpflanzung

An der süd- östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine 5 m breite Waldrandpflanzung
Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine 3 Meter breite freiwachsende Hecke anzupflanzen, Pflanzgut 75 % 2 x verpflanzte Sträucher 60-100 cm o.B. und 25 % Heister 150-200 cm m.B. , 1 Pflanze pro 1,50 m² Folgende Arten: Heister: Crataegus monogyna (Weißdorn), Malus communis (Holzapfel), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sträucher: Cornus sanguineum (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Sambucus nigra (Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose).

M3 Entwicklung einer Magerwiese

Zwischen Waldrandpflanzung und Baufläche ist ein 10 m breiter Geländestreifen mit regionalem Wiesensaatgut anzusäen. Die Wiese ist als ungedüngte Wiese zu unterhalten und zweimal im Jahr zu mähen, 1 Mahd nicht von Ende Juni. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf den Flächen sind 3 hochstämmige Obstbäume alte Sorten der Landschaft sowie eine Traubeneiche (Quercus petraea), Pflanzgut 3 x verpflanzte 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen.

Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB- §§1 bis 11 der BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ZUR GRÜNORDNUNG

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Ausgleichsflächen nach §1a BauGB und § 8a BNatSchG)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Sträuchern

Bezeichnung der textlichen Festsetzung

Hinweise

- Nach § 21 Abs. 2 DSchG RLP ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) anzuzeigen.
Kontaktadresse : Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe, 56077 Koblenz, Tel. 0261 66753000, landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de .
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungs-pflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP verwiesen.
- Bezüglich der festgesetzten Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für Gehölze wird auf die Gültigkeit der DIN- Normen DIN 18916 und DIN 18920 verwiesen
- Wasserwirtschaftliche Maßnahme
Es wird empfohlen, anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück aufzufangen, als Brauchwasser zu nutzen und wenn möglich über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Datengrundlagen:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung für VG-Wissen, vom)

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung in d
er Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Raumordnungsgesetz - ROG - vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO - in der Fassung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019
- Landesnatschutzgesetz Rheinland-Pfalz - LNatSchG - vom 06.10. 2015, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.206 (BGBl. S. 583)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - Landeswassergesetz - LWG- in der Fassung vom 14.07.2019 (GVBl. S. 338) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)
- Bundes-immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Landesstraßengesetz - LStrG - in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch 10. Landesgesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz - GemO - vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)
- Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG - Rheinland-Pfalz - vom 25.07.2005, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Bundes-Bodenschutz - Altlastenverordnung - BBodSchV - vom 12.07.1999, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Landesnachbarrechtsgesetz für RLP - LNRG - in der Fassung vom 21.07.2003
- Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz - DSchG - in der Fassung vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Verfahrensvermerke

<p>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Stadtrat hat am gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB das Satzungsverfahren zur Ergänzungssatzung beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Wissen, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstsiegel/Ortsbürgermeister</p>	<p>2. VERFAHREN</p> <p>Das Verfahren wurde nach § 34 (6) BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr.2 u. 3 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde am beschlossen.</p> <p>Wissen, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstsiegel/Ortsbürgermeister</p>	<p>3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Satzungsentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zum jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Wissen, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstsiegel/Ortsbürgermeister</p>
<p>4. SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Stadtrat hat am die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB beschlossen.</p> <p>Wissen, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstsiegel/Ortsbürgermeister</p>	<p>5. AUSFERTIGUNG</p> <p>Die Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Stadtrates gemäß Satzungsbeschluss vom</p> <p>Wissen, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstsiegel/Ortsbürgermeister</p>	<p>6. INKRAFTTRETEN</p> <p>Die Ergänzungssatzung ist am gemäß §10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.</p> <p>Wissen, den</p> <p>.....</p> <p>Dienstsiegel/Ortsbürgermeister</p>

Stadt Wissen
Verbandsgemeinde Wissen

ERGÄNZUNGSSATZUNG
"Fichtenstraße"

Maßstab: 1:1000
Datum: 15.09.2020
Änd.:

Bearbeitung :
Verbandsgemeindeverwaltung Wissen
Fachbereich Umwelt und Bauen

Schnug-Börgerding-Landschaftsarchitektur
Hochstraße 60, 57610 Mehren



Textliche Festsetzungen

Bearbeitung: Schnug-Börgerding - Landschaftsarchitektur
Hochstraße 60, 57610 Altenkirchen, Tel. 02681-6319, e-mail: CMSB_@t-online.de
Altenkirchen, den 15. September

I Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 [4] BauGB i.V. mit § 88 [6] LBauO)

Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen (§ 10 und § 88 LBauO Rhl.-Pf. in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 14 und 20 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden, sind mit Vegetation zu begrünen.

Zur Erhaltung und Förderung der Versickerungsleistung sind die Zufahrt sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen. Terrassen sind so anzulegen, dass eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen möglich ist.

II Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB und § 18 BNatSchG und §§ 9 [1a] und 9 [1] Nr. 20 und 25a BauGB)

Auf den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung nach § 62 Landesbauordnung RLP nicht genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen sowie jeglicher Flächenbefestigungen unzulässig.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode (Mitte November bis Ende April) fachgerecht durchzuführen. Es ist für ausreichenden Wildverbisschutz zu sorgen. Zur Feststellung des Anwuchserfolges ist die Fertigstellung der Pflanzung der Kreisverwaltung Altenkirchen, im auf die Pflanzung folgenden Sommer, formlos schriftlich mitzuteilen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, einschl. Pflege- und Unterhaltungsschnitt und im Falle der Abgängigkeit zu ersetzen. Die Maßnahmenflächen sind nicht Teil des Ziergartens.

V1 Schutzmaßnahme Artenschutz

Die Räumung des Baufeldes, Beseitigung von Gehölzen und der Vegetationsdecke ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Ausnahmen hiervon müssen bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

M1 Anlage eines Schutzgehölzes Richtung Waldrand

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine 3 Meter breite freiwachsende Hecke anzupflanzen, Pflanzgut 75 % 2 x verpflanzte Sträucher 60-100 cm, 1 Pflanze pro 1,50 m² Folgende Arten: *Corylus avellana* (Hasel), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Sambucus nigra* (Holunder), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder), *Rosa canina* (Hundsrose).

M2 Anlage einer Waldrandpflanzung

An der süd- östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine 5 m breite Waldrandpflanzung anzupflanzen, Pflanzgut 75 % 2 x verpflanzte Sträucher 60-100 cm o.B. und 25 % Heister 150-200 cm m.B. , 1 Pflanze pro 1,50 m² Folgende Arten: Heister: *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Malus communis* (Holzapfel), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), Sträucher: *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Sambucus nigra* (Holunder), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Rosa canina* (Hundsrose).

M3 Entwicklung einer Magerwiese

Zwischen Waldrandpflanzung und Baufläche ist ein 10 m breiter Geländestreifen mit regionalem Wiesen-saatgut anzusäen. Die Wiese ist als ungedüngte Wiese zu unterhalten und zweimal im Jahr zu mähen, 1 Mahd nicht von Ende Juni. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf den Flächen sind 3 hochstämmige Obstbäume alten Sorten der Landschaft sowie eine Traubeneiche (*Quercus petraea*), Pflanzgut 3 x verpflanzte 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen.

Begründung

Bearbeitung: Schnug-Börgerding - Landschaftsarchitektur
Hochstraße 60, 57610 Altenkirchen
Tel. 02681-6319, Fax. 988125, e-mail: CMSB_@t-online.de

Altenkirchen, den 15. September 2020



Abb.1 Lageplan Baufläche und Ausgleich (Quelle LANIS)

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Flurstück Nr. 23/7 liegt am südöstlichen Ende der Fichtenstraße in Wissen. Das gegenüberliegende Grundstück ist bereits bebaut. Zur städtebaulichen Abrundung und wegen der vorhandenen Erschließung soll der straßennahe Teil des Flurstücks Nr. 23/7 einer Bebauung zugeführt werden. Das Baugrundstück selbst ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen als Wohnbaufläche dargestellt, s. Abb. 2.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, ist der Erlass einer Ergänzungssatzung auf Grundlage von § 34 BauGB, Abs. 4, Nr. 3 BauGB erforderlich.

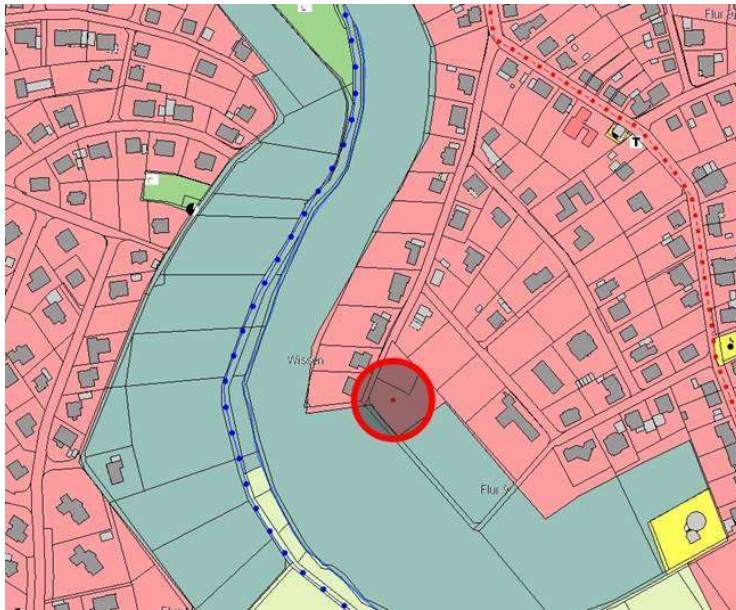
1.2 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom2020 eingeleitet, der Entwurf der Ergänzungssatzung gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf der Ergänzungssatzung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom bis zum2020 öffentlich ausgelegen.
Die Anregungen aus der Offenlage wurden vom Stadtrat in der Sitzung am2020 gewürdigt und die Ergänzungssatzung beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Die Satzung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 23/7 in Flur 9 der Gemarkung Wissen.

1.4 Flächennutzungsplan



Die Baufläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wissen als Wohnbaufläche dargestellt.

Abb.2 Auszug FNP (Quelle VG Wissen)

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Funktion der Flächen im Geltungsbereich

Auf der Baufläche befand sich bis vor einiger Zeit Wald, der aufgrund von Borkenkäferschäden gerodet werden musste. Derzeit werden die Flächen von Schlagfluren und ersten Waldsukzessionsstadien eingenommen. Die Fläche grenzt an das Straßengrundstück an. Ab dem Wendehammer, dessen Befestigung wiederum nicht bis an die Flurstücksgrenze heranreicht, hat die Straße eine geringere Breite.

Das jenseits der Straße im Westen liegende Grundstück ist bebaut. Es wird, vom Wendehammer ausgehend, über den o.g. Stichweg erschlossen.

In dem Teil, der laut Flächennutzungsplan für Wohnbebauung vorgesehen ist, liegt ein Höhenunterschied von 10 m vor. Das Gelände ist stark geneigt.

Nach Süden grenzen unmittelbar forstwirtschaftliche Nutzflächen an. Die überwiegende Baumart war bislang die Fichte. Die Bestände wurden entfernt. Verblieben sind einzelne alte Eichen und Kirschen sowie Laubunterholz entlang des südlich verlaufenden Waldweges.



Abb.3 Aufnahme der potentiellen Baufläche, unterer linker Bildrand, Erschließungsweg für gegenüberliegendes Grundstück. Auf der Fläche befindet sich eine Schlagflur.



Abb.4 Blick entlang des südlich des Grundstücks verlaufenden Waldrandweges. Am Waldrand stehen einzelne Eichen, Ahorn und Kirsche. Der Wald wurde gerodet.



Abb.5 Böschung des Wendehammers mit Bewuchs, zählt nicht zum Grundstück.

1.5.2 Naturschutzfachliche Beurteilung

Auf der potentiellen Baufläche befinden sich Schlagfluren mit Stockaustrieb. Zwischen der Wohnbausiedlung und dem angrenzenden Wald liegt ein strukturreicher Biotopkomplex aus Bäumen, Gehölzen aus Sukzession und Relikten des ehemaligen Waldes. Zwei Flurstücke südlich der Kastanienstraße sind ebenfalls noch nicht bebaut s. Abb.3 (Hintergrund). Der Biotopkomplex bietet insbesondere Lebens- und Rückzugsraum für Vögel und Säugetiere, die auch in der Siedlung vorkommen. Zur Vermeidung der Tötung oder Störung von Brutvögeln kann die Baufeldräumung nur im Winter erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von
Es wird davon ausgegangen, dass analog der Nachbarbebauung ein GRZ von 0,4 anzusetzen ist, aufgrund der schwierigen topographischen Ausgangsbedingungen wird keine Überschreitung angesetzt

1.514,00 m²

605,00 m² Versiegelung

Zur Sicherung der Biotopfunktionen und Schutz angrenzender Waldbiotope gegenüber der neuen Wohnbaunutzung sollen entlang der Grenzen des Baugrundstücks frei wachsenden Wildhecken gepflanzt werden. Der in der Planung zwischen Heckenpflanzung und Baufläche nach Süden angeordnete Wiesenstreifen ergänzt die Biotopfunktion, erhöht den Randlinieneffekt und begünstigt dadurch insbesondere Arten wie z.B. den Grün- und Buntspecht, aber auch typische Singvogelarten.

Die extensiv gepflegten Flächen kompensieren zugleich Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes infolge der Versiegelung.

Flächen mit landschaftspflegerischer Ausgleichsfunktion:

Heckenpflanzung Richtung Süden auf 3,00m Streifen	80,00 m ²
Waldrandpflanzung nach Südwesten	205,00 m ²
Wiese mit Obstbäumen	<u>405,00 m²</u>
Ausgleichsfläche gesamt	690,00 m ²

1.5.3 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die Baufläche Flurstück Nr. 23/7 befindet sich in privatem Eigentum. Sie ist derzeit ungenutzt und war ehemals Forst. Für die Umwandlung des Waldes zur Errichtung eines Wohnhauses im Teilbereich an der Erschließungsstraße liegt eine Genehmigung des Forstamtes Altenkirchen nach § 14 Abs. 1, Nr. 1 LWaldG vom 24.09.2019 vor. Die nicht für die Wohnbebauung vorgesehenen Restflächen des Flurstücks sind weiterhin Wald im Sinne des Gesetzes.

1.5.4 Verkehrserschließung

Die Neubaufläche ist über die Fichtenstraße erschlossen.

1.5.5 Ver- und Entsorgung

Die Neubebauung kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, der in der Fichtenstraße verläuft.

Zur Minderung der Auswirkungen der Oberflächenversiegelung wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück aufzufangen, als Brauchwasser zu verwenden oder zu versickern. Da ein Regenwasserkanal nicht vorgehalten wird, die anderen Grundstücke bereits an diesen angeschlossen sind und der geologische Untergrund sowie die unterliegende Bebauung eine ausschließliche Festsetzung der Versickerung nicht zulassen, ist ein Anschluss der Oberflächenentwässerung an den Mischkanal jedoch nicht gänzlich zu vermeiden.

Die Versorgung der Baufläche mit Trinkwasser sowie die Löschwasserversorgung sind wie bei der Bestandsbebauung gewährleistet.

1.5.6 Waldabstand

Nach § 3 Abs. 1 LBauO sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Nach einschlägigen Stellungnahmen des Forstamtes ist daher nach sachverständigen Erfahrungen ein Mindestabstand von 25 — 30 m von Wald erforderlich, um sowohl die Baumfall- als auch Waldbrandgefahr zu minimieren. Da das Forstamt der Umwandlung von Wald für die Errichtung eines Wohnhauses zugestimmt hat, wird davon ausgegangen, dass weitere Anforderungen bezüglich der Schutzerfordernisse im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden.

2 Begründung zu den Regelungen der Satzung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Eine Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt nicht. Diese ergibt sich analog der Umgebungsbebauung.

2.2 Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen (§ 10 LBauO Rhl.-Pf.in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 14 und 20 BauGB)

Im Hinblick auf die waldrandnahe Lage und das Gefälle der Baufläche ist eine möglichst wenig baulich geprägte Freiflächengestaltung angestrebt. Daher wird geregelt, dass die Freiflächen, die nicht für die Zufahrt, Stellplätze oder Terrassen benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen sind. Dies dient der Förderung gesamtökologischer Zielsetzungen wie dem Klimaschutz und dem Biotopschutz. Unerwünscht sind flächige Gestaltungen z.B. mit Schotter oder Kies.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB und § 18 BNatSchG und §§ 9 [1a] und 9 [1] Nr. 20 BauGB)

Als ehemaliger Teil einer Waldfläche unterliegt das Bauland, wie an den Fotos von Sommer 2020 zu erkennen, einer starken Dynamik im Hinblick auf eine natürliche Wiederbesiedlung mit Gehölzen. Daher ist bei der Baufeldräumung der Aspekt des Artenschutzes besonders zu beachten. Hierauf wurde auch seitens des Forstamtes hingewiesen.

Weitere auf dem Grundstück festgesetzte Begrünungsmaßnahmen dienen zum einen der Kompensation der Oberflächenversiegelung, schwerpunktmäßig aber dazu, zum an zwei Seiten angrenzenden Wald Schutzpflanzungen aufzubauen, die visuelle wie funktionale Wechselwirkungen zwischen privatem Freiraum und Wald möglichst minimieren bzw. verhindern. Zur Förderung der Biotopfunktion der Waldrandpflanzung an der Südwestgrenze insbesondere für Insekten wird dieser ein Wiesenstreifen vorgelagert, auf dem sind in Waldnähe eine hochstämmige Eiche sowie drei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Die Maßnahmenflächen sind nicht Teil des gärtnerisch gestalteten Grundstücks. Deshalb sind Nebenanlagen die nach § 62 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz keiner Genehmigung bedürfen ebenso unzulässig wie jegliche Flächenbefestigung.

Alle Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode (Mitte November bis Ende April), fachgerecht zu pflanzen und zur Gewährleistung des Anwuchserfolges einer Fertigstellungspflege zu unterziehen.

Kosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen:

Anlage von Gehölzpflanzungen mit 2 x verpflanzten Sträuchern 60-100 cm sowie 2 x verpflanzten Heistern 150-200 cm, Bodenvorbereitung Fertigstellungspflege, Verbißschutz, Riefenmulchung			
1 Pflanze pro 1,50 m ² = 285 m ² :1,5= 190 Pflanzen	à	15,00 €	2.850,00 €
Pflanzung von 4, 3 x verpflanzten Hochstämmen 12 – 14 cm StU einschl. Stamm- und Wurzelschutz, Pfählung, Herstellungspflege	à	250,00 €	1.000,00 €
Ansaat Wiese einschließlich Bodenvorbereitung	405 m ²	à 3,00 €	1.215,00 €
			5.065,00 €
16 % MWSt			810,40 €
			5.875,40 €