

Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“

gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

**der Ortsgemeinde Döttesfeld
Ortsteil Oberähren
Gemarkung Oberähren, Flure 6 und 10**

**Verbandsgemeinde Puderbach, Landkreis Neuwied,
Rheinland-Pfalz**



§ 1 Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) – alle in der jeweils geltenden Fassung – hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Döttesfeld in seiner Sitzung am **xx.xx.xxxx** die Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ als Satzung beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich der Ergänzungssatzung ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Mischbaufläche dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Oberähren, Flure 6 und 10, am östlichen Ortsrand des Ortsteils Oberähren, der Ortsgemeinde Döttesfeld und erstreckt sich entlang der nördlichen Seite der Sonnenstraße. Im Süden, Osten und Westen wird das Plangebiet von der bereits vorhandenen Bebauung begrenzt, während sich im Norden landwirtschaftliche Flächen an dieses anschließen.

Die genaue Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ ist auf der Planurkunde durch eine hervorgehobene, gestrichelte Linie gekennzeichnet.

§ 3

Textliche Festsetzungen zum Umweltschutz

1.) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (naturnahe Entwicklung des Gewässergrabens):

Die Flächen im Abstand von 10 Metern links und rechts des Gewässergrabens sind extensiv zu bewirtschaften, damit sich ein artenreicher Uferrandstreifen entwickeln kann. Dazu ist die Fläche einmal jährlich, aber nicht vor dem 01. Juli eines jeden Jahres, zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Jegliche Düngung oder Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln sind zu unterlassen.

Durch Anpflanzungen von 3 standortheimischen Erlen soll das Gewässerbett auf lange Sicht mäanderförmig entwickelt werden. Durch die Maßnahmen ergibt sich eine möglichst naturnahe Entwicklung des Gewässergrabens.

2.) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Private Verkehrsflächen wie Zufahrten, Hofflächen u. ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (bspw. wasserdurchlässiges Pflaster wie insbesondere Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien)

3.) Flächen zur Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

Entlang des Baches sind im Abstand von mindestens 10 m insgesamt 3 standortheimische Erlen zu pflanzen. Zur Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

Die Anpflanzung hat so zu erfolgen, dass diese als Initiator für eine mäanderförmige Entwicklung des Baches dienen. Um diesen Effekt erreichen zu können, soll bei der Anpflanzung der Bäume ein Fachgutachter beratend hinzugezogen werden.

4.) Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

In den hinteren Bereichen der privaten Grünflächen sind Flächen zur Anpflanzung einer Schnitthecke zeichnerisch festgesetzt. Beim Anlegen der Schnitthecke sollen überwiegend standortheimische Arten, vorzugsweise aus der Pflanzliste der Anlage 1, verwendet werden. Die Anpflanzung der Schnitthecke soll von den privaten Grundstückseigentümern innerhalb derer jeweiligen Grundstücksgrenzen vorgenommen werden.

5.) Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Gehölzrückschnitte oder -entnahmen sind aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

Die übrigen Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung.

§ 4 Zuordnungsfestsetzung

Gemäß der Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriff die Flächenfestsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet. Dies ist notwendig, um die Grundlage für die Kostenbeitragssatzung nach § 135 a ff BauGB und die entsprechende Berechnungsgrundlage zu schaffen.

Die Flächenbilanz gemäß den Festsetzungen der Ergänzungssatzung stellt sich wie folgt dar:

| Eingriff durch | Flächenanteil in m ² | Prozentanteil |
|--|---------------------------------|---------------|
| Gemeindestraßenfläche nach Umsetzung | 618 | 56,39 % |
| Überbaubare Grundstücksfläche nach Umsetzung | 354 | 32,30 % |
| Feldwege | 124 | 11,31 % |
| | | |
| Summe der versiegelten Fläche | 1.096 | 100 % |

Die Begründung hat auf der Grundlage einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt. Auf der Grundlage dieses Ergebnisses sowie unter Berücksichtigung der grünordnerischen Regelungen auf den privaten Baugrundstücken, wurde der Bedarf an Ausgleichsflächen ermittelt. Für

den vollständigen Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden die Parzellen 130/3, 60, 34, 62 und 130/4 (jew. teilw.), Flur 10, Gemarkung Oberähren, herangezogen. Für den vollständigen Ausgleich ergibt sich aus diesen ein Gesamtflächenanteil in Höhe von 799 m².

Aktuell stehen die Parzellen noch in Privateigentum. Im Zuge der Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zur naturnahen Entwicklung eines Gewässergrabens, werden die Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen sollen nach Möglichkeit durch die Ortsgemeinde Döttesfeld angekauft werden.

Die beitragsrechtliche Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen beträgt somit **56,39 %**.

§ 5 Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Planurkunde. Auf textliche Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB wird mit Ausnahme der Bestimmungen nach § 3 und 4 dieser Satzung verzichtet. Die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich künftig nach § 34 BauGB nach der örtlichen Umgebung.

Der Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ ist eine Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

§ 6 Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Anerkennung:
Döttesfeld, den
Ortsgemeinde Döttesfeld

Ausfertigung:
Döttesfeld, den
Ortsgemeinde Döttesfeld

(Martin Fischbach)
Ortsbürgermeister

(Martin Fischbach)
Ortsbürgermeister

Anlage 1:

Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Liste– Bäume I. Ordnung

| | |
|--------------|----------------------------|
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| Sommerlinde | <i>Tilia platyphyllos</i> |

Bäume II. Größenordnung:

| | |
|--------------|-------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

| Apfelsorten | Birnensorten | Süßkirschen | Pflaumen |
|----------------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Krügers Dickstiel | Gellerts Butterbirne | Braune Leberkirsche | Hauszwetsche |
| Gravensteiner | Gute Luise | Große Schwarze Knorpel | Ontariopflaume |
| Goldparmäne | Köstliche aus Charneux | Schneiders Späte Knorpel | Ersinger Frühzwetsche |
| James Grieve | Conference | Büttners rote Knorpelkirsche | Wangenheimer Frühzwetsche |
| Prinz Albrecht von Preußen | Madame Verté | | Zwetsche Hanita |
| Schöner von Herrenhut | Frühe aus Trévoux | | Mirabelle von Nancy |
| Dülmener Rosenapfel | | | Quillins Renek-lode |

Sträucher:

Echte Felsenbirne
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Zweigriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
(Strauch)
Faulbaum
Schlehe
Feldrose
Hundsrose
Brombeere
Himbeere
Salweide
Traubenholunder
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball
Sanddorn

Amelanchier ovalis
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Rhamnus catharticus
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Virburnum lantana
Hippophae rhamnoides