



**2. ERWEITERUNG
KLARSTELLUNGS- UND
ERGÄNZUNGSSATZUNG
„GESAMTE ORTSLAGE“**

**GEMARKUNG POMSTER FLUR 16 FLURSTÜCK NR. 175 UND
FLUR 17 FLURSTÜCK NRN. 35 TLW. UND 36 TLW.**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Behörden nach § 3 (2) BauGB sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB
im Verfahren gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Pomster
Erweiterung Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung „Gesamte Ortslage“
Gemarkung Pomster Flur 16 Flurstück 175 und
Flur 17 Nrn. 35 tlw. und 36 tlw.
Textfestsetzungen

Stand:

11.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN	4
2	Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO).....	4
3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	5
B	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BAUGB.....	7
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	7

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Im Bereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

(1) Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist mit GRZ = 0,4 festgesetzt.

(2) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = II festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraße „Brückenbergstraße“) bis Oberkante des Daches.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraße „Brückenbergstraße“) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraße „Brückenbergstraße“) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- a) Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- b) bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika) oder
- c) Oberkante Dach.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der First-, Trauf- und Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengradiente.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zelt-dach):

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	10 m	6,5 m

II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	7,5 m	6 m

III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	Gebäudehöhe
WA	7 m

3 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB UND NR. 25A UND B BAUGB)

(1) Ausgleichsfläche - Gemarkung Pomster, Flur 17, Flurstück Nrn. 35 tlw. und 36 tlw.

Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist als extensive, artenreiche Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise:

- Eine Mahd nach Vorbereitung der Fläche erfolgt zweimal/Jahr, die erste Mahd erfolgt ab Mitte Juni, die zweite ab Mitte September.
- Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.
- Ein Einsatz von Kunstdünger ist nach der Ansaat zu vermeiden.
- Es ist das folgende Saatgut oder ein vergleichbares Produkt zu verwenden:
 - Region: UG 7- Rheinisches Bergland
 - Saatgutzusammensetzung: Magerrasen basisch (70% Gräser, 30% Kräuter und Leguminosen)
 - Saatstärke: 3-5 g/m²; in Böschungslagen bis 7g/m²

(2) Randliche Eingrünung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche ist eine Baum- und Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

In die Strauchhecke sind 10 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen, wobei der Baumabstand 12 bis 15 m beträgt.

Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 3 verwendet werden.

Hinweise:

- Pflanzschema (Strauchhecke/integrierte Laubbäume)

Gleichseitiger Dreieckverband: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“, und bilden ein gleichseitiges Dreieck.

- Pflanzqualität der Laubbäume

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 12/14 cm in 1 m Höhe und für Sträucher verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm.

Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

(3) Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Bäume sind bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise:

Die R SBB 2023 bzw. die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Die Bäume und Hecken sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

(4) Pflanzlisten

Pflanzauswahl Sträucher

Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzauswahl Bäume II. Größenordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzqualität der Laubbäume

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 12/14 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BAUGB

Das Flurstück Gemarkung Pomster, Flur 17, Nr. 38 ist als Ausgleichsfläche aus dem Flurbereinigungsverfahren in der Gemarkung Pomster ausgewiesen. In der vorliegenden Erweiterung wird eine nachrichtliche Übernahme der auf einer anderen Rechtsgrundlage basierenden Festlegung als Ausgleichsfläche vorgenommen.

Auf die Ausführungen in Kapitel 6 der Begründung zur Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird an dieser Stelle verwiesen.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000, Mail: landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
4. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.

Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts - zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: www.beuth-verlag.de).

5. Mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist gemäß den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen des Landeswassergesetzes umzugehen.

Primäres Ziel ist die Versickerung über die belebte Bodenzone. Sofern auf dem Grundstück eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

6. Auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 39 und § 44 BNatSchG wird hingewiesen.
7. Die angeführten DIN-Vorschriften werden bei der Verbandsgemeinde Adenau, Kirchstraße 15 bis 19, 53518 Adenau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung war, übereinstimmt.

53534 Pomster, den

(Siegfried Müller, Ortsbürgermeister)

(Siegel)