

# **S A T Z U N G**

## **1. Erweiterung**

**der Ortsgemeinde Oberwies über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon (Abrundungssatzung) "Höfe Dörstheck"**

bestehend aus

- dem Satzungstext
- der Begründung

### **Rechtsgrundlagen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) \*)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 127) \*)

**Landesbauordnung** Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl S. 365) \*)

**Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. April 2009 (GVBl. S. 162) \*)

\*) = alle genannten Rechtsnormen in der zurzeit geltenden Fassung

## **Begründung**

### **zur 1. Erweiterung der Abrundungssatzung "Höfe Dörstheck" der Ortsgemeinde Oberwies**

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage einbeziehen. Die Satzung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, und 3 Satz 1 und 4 BauGB getroffen werden.

§ 9 Abs. 6 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

Die Ortsgemeinde Oberwies hatte im Jahre 1997 den Bereich der Höfe Dörstheck städtebaulich geregelt und Innenbereichsfestsetzungen vorgenommen.

Zwischenzeitlich hat sich diese Abrundungssatzung bewährt (Die Höfe Dörstheck sind anerkanntermaßen ein Ortsteil von Oberwies) und es ergibt sich die Notwendigkeit einer Erweiterung in östlicher Richtung.

Diese Erweiterung soll das Bauen „in zweiter Reihe“ ermöglichen. Die Notwendigkeit wird nicht zuletzt darin gesehen, junge Familien zu fördern und im Ort zu halten.

Diese Satzung verfolgt lediglich das Ziel einer verhältnismäßig geringen zusätzlichen Bauoption, wobei die Festsetzungen der bisherigen Abrundungssatzung beibehalten bleiben. Die Verkehrserschließung erfolgt über Privat-Erschließungswege, die sich im Eigentum der Interessenten befinden, weshalb ergänzende Erschließungsfestsetzungen entbehrlich sind.

### **Abrundung**

In die Satzung können nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB Grundstücke einbezogen werden, die derzeit nicht zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören, bei denen also originär durch die Satzung ein Baurecht erstmalig begründet wird. Hierbei handelt es sich um einen Grundstücksteil in der Gemarkung Oberwies:

Flur 7, Flurstück 27/6 mit ca. 1.800 m<sup>2</sup>.

### **Landespflegerischer Ausgleich**

Das im gleichen Eigentum befindliche Nachbargrundstück (Parzelle 27/5) dient durch Ergänzungsbaumpflanzungen zu einem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Das Grundstück 27/6 hat zudem ausreichend Fläche, so dass ein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleich auf dem Grundstück selbst erbracht und zugeordnet werden kann.

Bei der Teilfläche aus dem Flurstück 27/6 handelt es sich um eine gepflegte Wiesenflä-

che. Das Flurstück ist mit Bäumen bestockt, und wird mit der Ergänzungspflanzung erhalten.

Näherer Aufschluss ergibt sich aus nachfolgendem Luftbild:



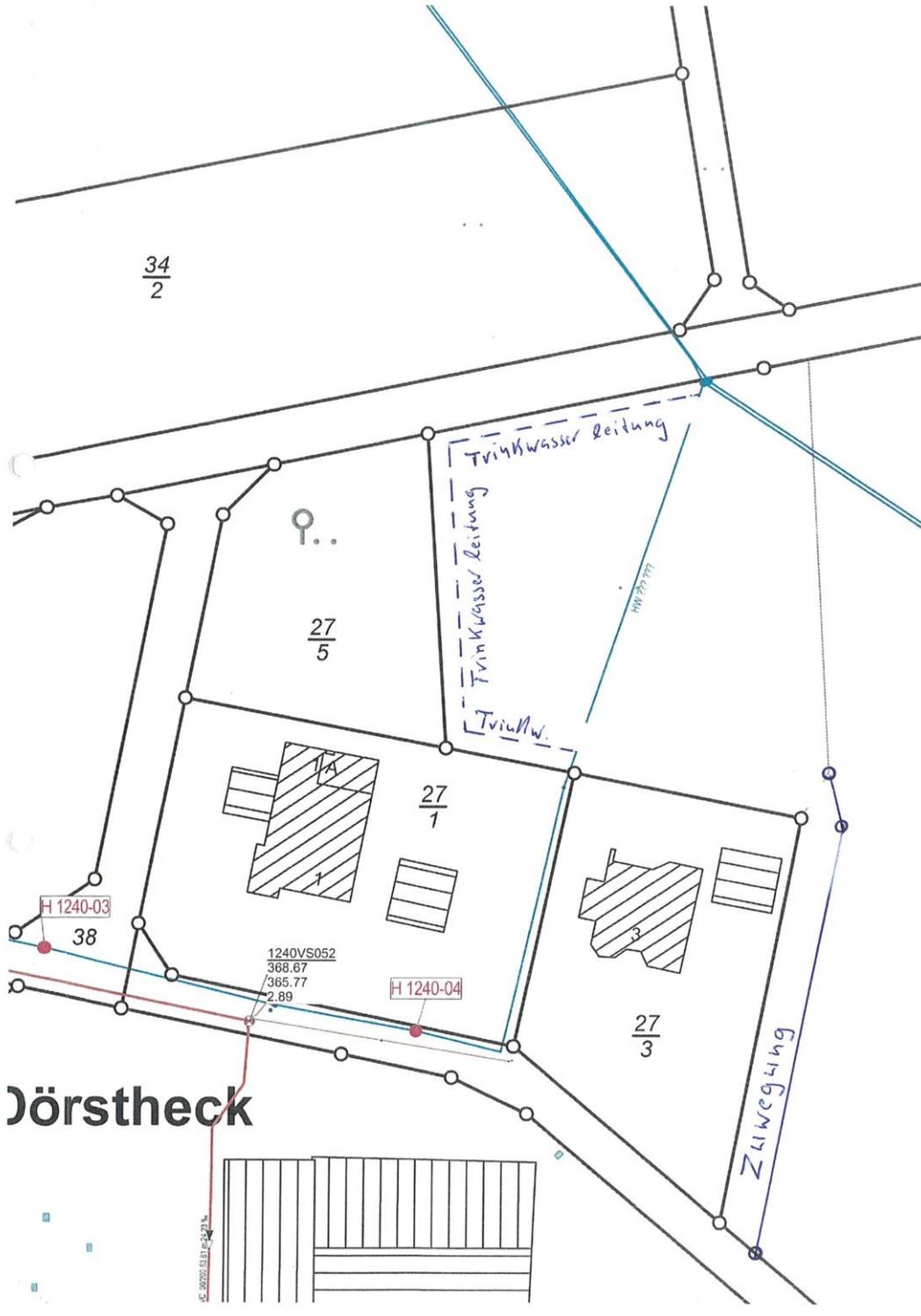
### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Es wurde ein Verfahren nach § 34 Abs. 5 BauGB durchgeführt. Hiernach erhielten die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Stadt Lahnstein und die Ortsgemeinde Schweighausen haben relativ übereinstimmend die Zunahme des Verkehrs über die „Schweighäuser Seite“ kritisiert. Hier sind Lösungen außerhalb dieser Satzung zu finden. Die Hinweise der Kreisverwaltung werden

berücksichtigt, indem der Abrundungsbereich minimiert wird und Ausgleichspflanzungen auf dem Nachbargrundstück festgesetzt werden.

Die Verbandsgemeindewerke haben auf eine vorhandene Wasserleitung aufmerksam gemacht, die umgelegt werden muss. Hier ist bereits auf Vorschlag der Verbandsgemeindewerke (siehe Skizze) ein Konsens mit dem potenziellen Bauherrn gefunden



## **Beteiligung der Bürger**

Die Bürger wurden durch öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes beteiligt. Es haben sich keine Stellungnahmen ergeben.

## **Besondere Hinweise**

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist folgendes zu berücksichtigen:

- a) Die Beseitigung des Abwassers erfolgt im vorhandenen Entwässerungssystem. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind dem öffentlichen Kanal in der Gemeindestraße, dann der Kläranlage „Mühlbachtal“ zuzuführen.
- b) Es sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Soweit möglich, sollten unverschmutzte Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone versickert werden.
- c) Die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwS) vom 01. 02. 1996 in der zurzeit geltenden Fassung ist zu beachten.
- e) Bodenfunde müssen unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz gemeldet werden. Etwa zutage tretende Funde wie Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw. unterliegen gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz der Meldepflicht.
- f) Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Bodenkundliche Landesaufnahme: Die Forderungen des Bodenschutzes (wie z.B. BBodSchG, BBodSchV, BauGB und BNatSchG) sind bei Planung, Bauausführung und nachfolgender Nutzung zu beachten. Diese betreffen auch die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten) sowie Befestigungen privater Verkehrsflächen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise.
- g) Es wird auf die Möglichkeit der Brauchwassernutzung hingewiesen. Etwaige Anlagen sind den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen und von diesen abnehmen zu lassen.
- h) Mit der Stadt Lahnstein ist Einigkeit hinsichtlich der Wegegestattung herbeizuführen.
- i) Mit der Ortsgemeinde Schweighausen ist Einigkeit hinsichtlich der Wegebeschilderung herbeizuführen.

# **1. Erweiterung der S A T Z U N G**

**der Ortsgemeinde Oberwies über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon "Höfe Dörstheck" (Abrundungssatzung)**

vom \_\_\_\_\_

Der Ortsgemeinderat hat aufgrund des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 154) folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird.

## **§ 1 Abrundung**

Das Teil-Grundstück in der Gemarkung Oberwies Flur 7, Flurstück 27/6 mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> gehört zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 (4) Nr. 3 BauGB in der Gemarkung Oberwies.

## **§ 2 Geltungsbereich**

Der als Anlage beigefügte Flurkartenausschnitt ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 3 Festsetzungen für den Abrundungsbereich**

1. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3.
2. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6.
3. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet nach § 34 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO.
4. Befestigungen auf dem Privatgrundstück, private Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen etc. sind als Versickerungsflächen auszubilden. Als Befestigungen sind z.B. zulässig: weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 LBauO).

5. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 vorzunehmen.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

#### **Ausgefertigt:**

Oberwies,  
Ortsgemeinde Oberwies

(Siegel)

Dieter Pfaff  
Ortsbürgermeister

-----

#### **Hinweis:**

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

56130 Bad Ems, .....

**Verbandsgemeindeverwaltung  
B a d E m s - N a s s a u**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister



---

Vorstehende Satzung wurde im öffentlichen Bekanntmachungsblatt der Ortsgemeinde Oberwies und der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau „aktuell“ Nr. .... vom .....öffentlich bekannt gemacht.

56130 Bad Ems, .....

**Verbandsgemeindeverwaltung  
B a d E m s - N a s s a u**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister





**Dörstheck**

**Legende:**

-  = Abrundungsbereich
-  = Privatzufahrt
-  = Anpflanzen von Bäumen

**Oberwies**