

Minor, Franz-Josef

Von: Minor, Franz-Josef
Gesendet: Freitag, 3. Februar 2023 10:55
An: 'Klößner, Horst'; 'Kloock, Guido'
Cc: OG Oberwies
Betreff: Entwurf einer Abrundungssatzung
Anlagen: Entwurf Februar 2023.doc

Sehr geehrter Herr Klößner,
Sehr geehrter Herr Kloock,
auf Wunsch der Ortsgemeinde Oberwies haben wir den Entwurf einer Abrundungssatzung gefertigt.
In der Sache geht es im Ihr Aktenzeichen 2019-0642-BV Bauvoranfrage Back.
Ist der Satzungsentwurf geeignet, um ins Verfahren zu gehen.
Teilen Sie mir gerne Änderungen etc. mit. Hierfür danke ich recht herzlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Franz-Josef Minor
Sachbearbeiter



VERBANDSGEMEINDE
Bad Ems · Nassau

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau
Geschäftsbereich 3
Bleichstraße 1
56130 Bad Ems

Tel.: +49 2603 793-328
Fax: +49 2603 793-375
Mobil:
eMail: f-j.minor@vgben.de

bitte diese Mail nur drucken, wenn es wirklich nötig ist - please don't print this e-mail unless you really need to

Datenschutzhinweise

Wichtiger Hinweis:

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Besuchen Sie uns im Internet

www.vgben.de

SATZUNG

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

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

der Abrundungssatzung "Kohlgärten" der Ortsgemeinde Oberwies

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 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 ist bemüht, im östlichen Gemarkungsbereich „Kohlgärten“ eine sinnvolle Regelung hinsichtlich bereits vollzogener baulicher Anlagen zu erreichen.

Hier sind neben der Nutzung von Kleingärten Nebengebäude errichtet, die bauplanungsrechtlich als Fläche des Außenbereichs problematisch sind. Dieser Gemarkungsteil entwickelt sich eher dem Innenbereich zu.

Diese Satzung verfolgt das Ziel eindeutige Rahmenbedingungen für die gewünschten Grundstücksnutzungen zu schaffen.

Es handelt sich im Verhältnis zur eindeutigen Innenbereichslage um eine geringfügige Arrondierung Erschließungsfestsetzungen entbehrlich sind.

Abrundung

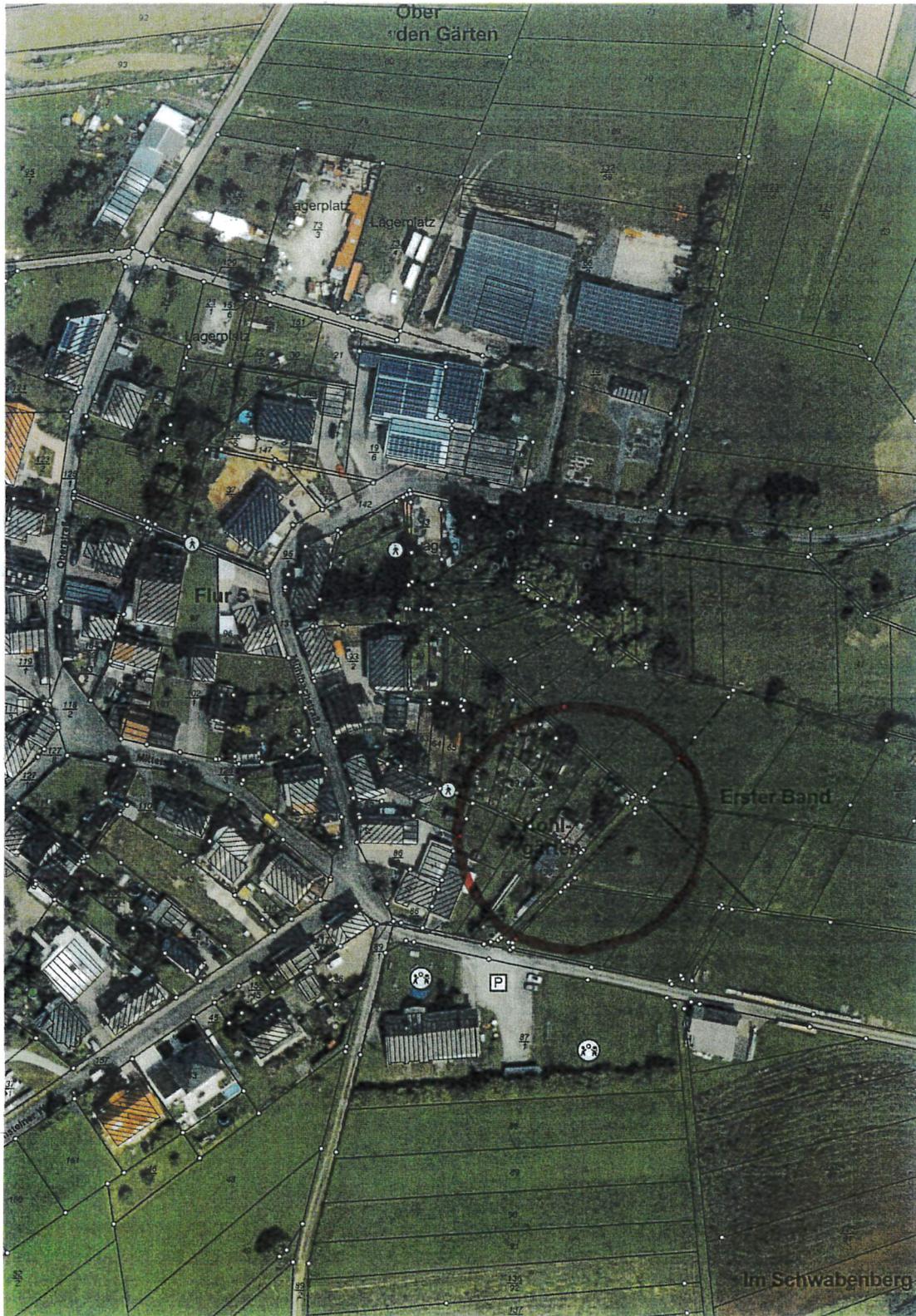
In die Satzung können nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB Grundstücke einbezogen werden, die derzeit nicht zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören, bei denen also originär durch die Satzung ein Baurecht erstmalig begründet wird. Hierbei handelt es sich um folgende Grundstücke in Eigentümer- Identität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

Flur 5, Flurstücke 78, 79 und 80 mit zusammen 371 m².

Hinzu kommt die gemeindliche Verkehrsanlage Flur 5 Flurstück 136 mit 199 m².

Lage

Die Lage am östlichen Ortsrand ist in nachfolgendem Luftbild dargestellt



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Beteiligung der Bürger

Die Bürger werden durch öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes beteiligt.

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.

SATZUNG

der Ortsgemeinde Oberwies über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon "Kohlgärten" (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

Die Grundstücke in der Gemarkung Oberwies, Flur 5, Flurstücke 78, 79 und 80 mit zusammen 371 m² sowie die gemeindliche Verkehrsanlage Flur 5 Flurstück 136 mit 199 m² gehören 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. Es sind untergeordnete bauliche Anlagen (Pferdestall und Geräteschuppen zulässig).
2. 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).
3. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 vorzunehmen.

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



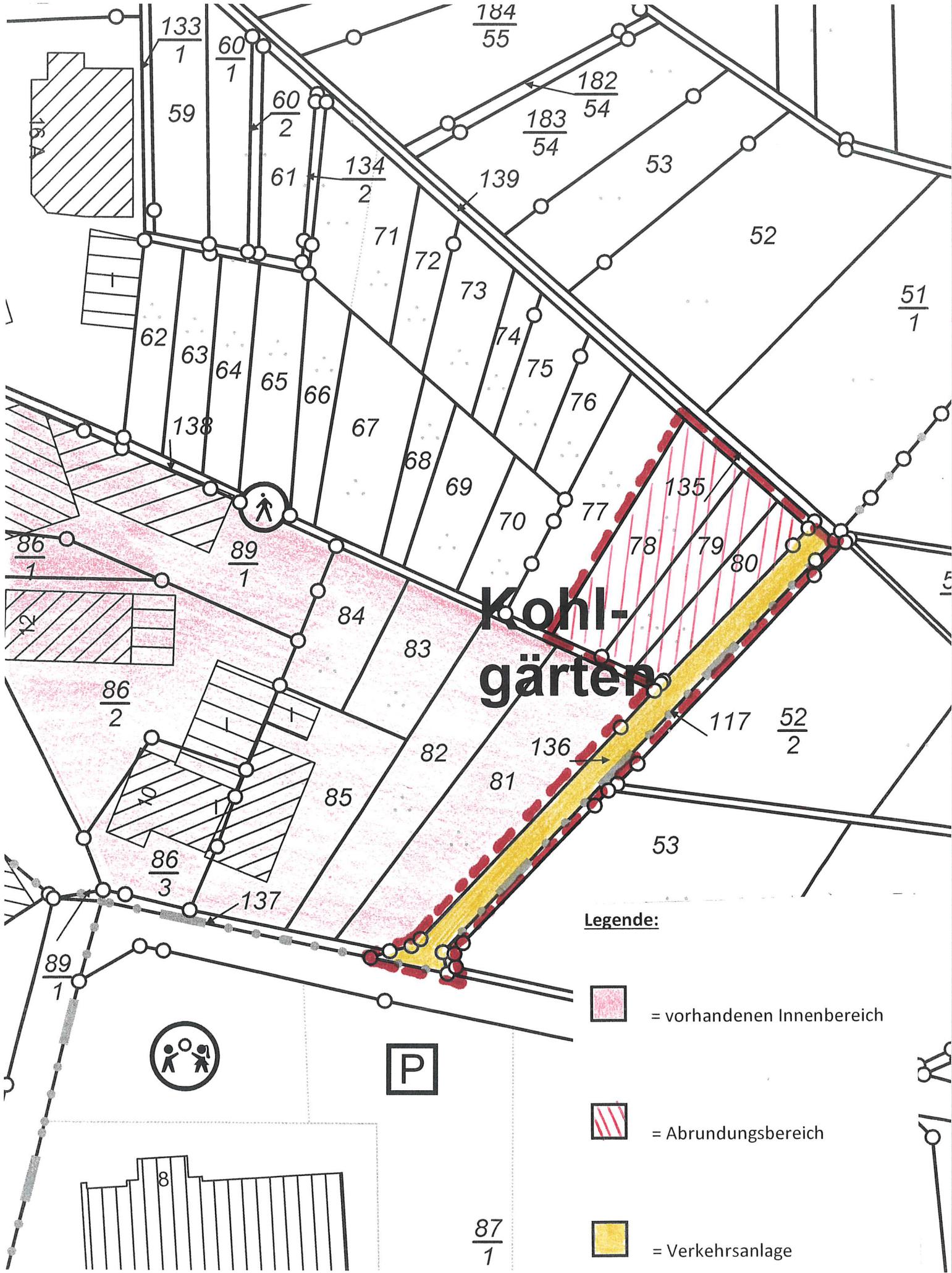
Vorstehende Satzung wurde im öffentlichen Bekanntmachungsblatt der Ortsgemeinde Oberwies und der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau „aktuell“ Nr. vomöffentlich bekannt gemacht.

56130 Bad Ems,

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

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister





87
1

