

# SATZUNG

der Ortsgemeinde Winden über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon (Abgrenzungs- und Abrundungssatzung) "Bergstraße"

bestehend aus

- dem Satzungstext
- der Begründung

## Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) \*)

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) \*)

\*) = jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung

...

## Begründung

### **zur Abgrenzungs- und Abrundungssatzung "Bergstraße" der Ortsgemeinde Winden**

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.

Im Ortsrandbereich von Winden befindet sich ein Grundstück (Flur 22, Flurstück 2319/6 mit 5.858 m<sup>2</sup>), wobei der nördliche (vordere) Grundstücksbereich unbestritten dem Innenbereich zuzuordnen ist. Dort ist das Grundstück auch mit einem Wohnhaus und einer Garagenanlage bebaut. Dieser bebaute Grundstücksteil ist im Liegenschaftsbuch mit 1.410 m<sup>2</sup> verzeichnet.

In südlicher Richtung schließt sich ein Grundstücksteil an, der ca. 1.280 m<sup>2</sup> Grünlandfläche und 3.168 m<sup>2</sup> Parkfläche (in dieser Parkfläche befinden sich etwa 2.870 m<sup>2</sup> Fichtengehölz) aufweist.

Skizze

Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, über die Gemeindestraße „Bergstraße“ mittels einer Privatzufahrt, cirka die Hälfte des derzeit unbebauten südlichen Grundstücksteils im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dem Innenbereich zuzuordnen.

### **Planungsrechtliche Situation**

Die Fläche des Abrundungsbereichs ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nassau als eine Entwicklungsfläche zur Siedlungserweiterung (Wohnbaufläche) dargestellt. Eine Einbeziehung eines Grundstücksteils in den Innenbereich steht daher der Flächennutzungsplanausweisung nicht entgegen, sondern entwickelt sich aus diesem. Es handelt sich im vorliegenden Falle um den typischen Fall einer Ortsarrondierung. Durch diese Satzung kann eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden, wobei die Grundstrukturen der Gemeinde Winden erhalten bleiben. Bei Betrachtung des Ortsbildes von Winden handelt es sich schon deshalb um eine echte Abrundung, da der beschriebene Komplex bereits von zwei bebauten Seiten (Wohnbebauung an der Hauptstraße im Westen und Wochenendhausgebiet im Osten) flankiert wird.

Eine Abwägung zwischen planungsrechtlicher Situation und Entwicklungsmöglichkeit ergibt, dass eine Arrondierung erfolgen sollte.

Die bereits bebauten Grundstücksteile sollen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB abgegrenzt und die noch unbebauten Grundstücksteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB abgerundet werden.

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung ist nicht erforderlich, da die Erschließung durch Privatwege erfolgt.

### **Abgrenzung**

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB werden Grundstücke, die ohnehin dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehören, durch Satzung festgelegt. Dies trifft zu für das folgende Grundstück in der Gemarkung Winden:

Flur 22, Flurstück 2319/6 (nördlicher bebauter Teil).

### **Abrundung**

In die Satzung können nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB auch Grundstücke einbezogen werden, die an und für sich 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 folgendes Grundstück in der Gemarkung Winden:

Flur 22, Flurstück 2319/6 (mittlerer unbebauter Teil).

## **Landespflegerischer Beitrag**

Im Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Nassau ist der südliche Teil der betroffenen Grundstücke als Fläche zur „Beseitigung einer Nadelholzaufforstung“ dargestellt. Sicherlich ist es nicht landespflegerisches Ziel, dort eine Wohnhausbebauung zu ermöglichen. Es ist jedoch nur ein unwesentlicher kleiner Teil des Fichtenbestandes zu roden. Anstelle der wegfallenden Fichtengehölze wird an der östlichen Grundstücksseite eine Gehölzbepflanzung und an der südlichen und westlichen Grundstücksseite eine Strauchbepflanzung vorgesehen.

An Gehölzen wird eine Obstbaumhochstamm- bzw. Nussbaumanpflanzung vorgegeben. Die Anpflanzung hat in einem Abstand von 15 m zueinander zu erfolgen.

An der südlichen Grundstücksseite sind an der gesamten Front und an der westlichen Grundstücksseite unterhalb der neuen privaten Zufahrt, einreihige Strauchpflanzungen, und zwar jeweils 5 x Holunder, 5 x Hasel und 5 x Pfaffenhütchen vorzunehmen.

## **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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

## **Beteiligung der Bürger**

Die Bürger werden durch öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes an der Planung beteiligt.

## **Besondere Hinweise**

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist folgendes zu berücksichtigen:

- a) Die Beseitigung des Abwassers erfolgt im Mischsystem. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind dem öffentlichen Kanal und dann der Kläranlage der Abwassergruppe "Langenau" zuzuführen.
- b) Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die Versorgungsleitung in der „Bergstraße“ erfolgen.
- c) Das neue Wohngebäude wird über den Privatweg an die Wasserver- und Abwasserentsorgung anschließen. Diese Leitungen sind durch grundbuchlich gesicherte Grunddienstbarkeiten zu sichern.
- d) Es sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Soweit möglich sollten unverschmutzte Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone versickert werden.
- e) Einem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan

beizufügen.

- f) Die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung VAWS) vom 1. 2. 1996 ist zu beachten.
- g) Bodenfunde müssen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Etwa zutage tretende Funde wie Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw. unterliegen gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz der Meldepflicht.
- h) Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.
- i) Der gesamte Fichtenbestand sollte abgeholzt werden.
- j) Auf die Notwendigkeit der Beachtung des Bauordnungs- und Nachbarrechts im Zusammenhang mit Stützmauern und Oberflächenwasserableitung wird hingewiesen.

## **SATZUNG**

**der Ortsgemeinde Winden über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon "Bergstraße" (Abgrenzungs- und Abrundungssatzung)**

**vom 17. Januar 2006**

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**

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB werden Grundstücke, die ohnehin dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehören, durch Satzung festgelegt. Dies trifft zu für das folgende Grundstück in der Gemarkung Winden:

Das Grundstück Flur 22, Flurstück 2319/6 (nördlicher bebauter Teil) in der Gemarkung Winden wird abgegrenzt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB als im Zusammenhang der bebauten Ortslage liegend.

### **§ 2**

Das Grundstück Flur 22, Flurstück 2319/6 (mittlerer unbebauter Teil) gehören zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 (4) Nr. 3 BauGB in der Gemarkung Winden

### **§ 3**

Der beigefügte Flurkartenausschnitt ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 4

1. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3.
2. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6.
3. Zulässig ist ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten.
4. Die Bauweise ist offen.
5. Die Firsthöhe wird auf 9,00 m beschränkt. Bezugspunkt ist OK Straßendecke „Bergstraße“ in der Grundstücksmitte.
6. 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

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

### **Ausgefertigt:**

Winden, 17. Januar 2006  
Ortsgemeinde Winden

(Siegel)

Gebhard Linscheid  
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.

56377 Nassau, \_\_\_\_\_

**Verbandsgemeindeverwaltung  
N a s s a u**

Udo Rau  
Bürgermeister



---

Vorstehende Satzung wurde im öffentlichen Bekanntmachungsblatt der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde Nassau „Nassauer Land“ Nr. .... vom .....öffentlich bekannt gemacht.

56377 Nassau, .....

**Verbandsgemeindeverwaltung  
N a s s a u**

Udo Rau  
Bürgermeister

