

h ö g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, im bungert 6

telefon
telefax
e mail
internet

06507 99 22 88
06507 99 22 87
info@hoegner-la.de
www.hoegner-la.de

Satzung
der **Ortsgemeinde ROMMERSHEIM**
über die
Klarstellung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten
Ortslage "**ROMMERSHEIM**"

(Klarstellungssatzung)

BEGRÜNDUNG

aktueller Stand: 17.09.2020

Fassung
gem. Satzungsbeschluss

1 ALLGEMEINES

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung hat sich die Ortsgemeinde Rommersheim, die zentral innerhalb der Verbandsgemeinde Prüm liegt, dazu entschlossen, über eine Klarstellungssatzung die bebaute Ortslage baurechtlich eindeutig und auch für die Bevölkerung nachvollziehbar, festzulegen, um damit den baurechtlichen Innenbereich vom unbeplanten Außenbereich zu trennen

Der Gemeinderat hat am 17.09.2020 die Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Rommersheim beschlossen.

2 ABGRENZUNG DER SATZUNG

Der Geltungsbereich der Satzung der Ortsgemeinde Rommersheim (ca. 287.620 m²) umfasst in der Gemarkung **Rommersheim**:

Flur 9	3/1, 3/4, 6 tlw., 7 tlw., 8/1, 8/2, 9 tlw., 11, 12/5, 12/8, 13, 15/6, 16, 17, 18, 19/1, 19/3, 19/4, 19/9, 19/11, 19/13, 19/16, 19/17, 19/18, 19/19, 19/20, 19/21, 19/22, 20, 21/1, 21/2, 21/3, 22/1, 22/2, 22/4, 22/5 tlw., 23 tlw., 24 tlw., 25 tlw., 26/1, 26/2, 27 tlw., 30/1 tlw., 31, 32/1 tlw., 33/1, 33/2, 33/3, 33/4 tlw., 34/1, 37 tlw.
Flur 10	3/1 tlw., 4/6, 4/9 tlw., 4/11 tlw., 4/12 tlw., 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 7/1 tlw., 9/1 tlw., 10, 11/1, 12/1 tlw., 13/1 tlw., 14/2, 14/3 tlw., 16/1, 16/4, 16/5 tlw., 18/4, 18/6, 18/8, 18/9, 19/2, 19/3 tlw., 20 tlw., 21/1, 22/1, 23, 24, 25/2, 25/3, 25/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9, 29/1, 30/1, 30/2, 31, 32, 33/1, 34, 35/4, 35/5, 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 38, 39/2, 39/3, 40/1, 41/1, 41/3, 41/4, 42/3, 42/5, 43/3, 43/4, 43/5, 43/6, 43/7, 44/1 tlw., 49/1 tlw., 50/1, 51, 52, 53/3, 54/1 tlw.
Flur 11	1/1, 1/2, 2, 4/1, 4/2 tlw., 5/1, 5/2, 8/1, 8/2 tlw., 9 tlw., 10 tlw., 12/1 tlw., 13/2, 13/3, 13/4 tlw., 14/1, 15/2, 17/3 tlw., 17/4, 17/5, 19 tlw., 21, 22, 23, 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 25/3, 26/1, 26/2, 27, 28, 29/2, 29/3, 30/1, 30/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6., 31/8, 31/9, 31/11, 31/12, 31/13, 32, 34, 35/1, 35/2, 35/3, 36 tlw., 37., 38 tlw., 39, 40, 41/2, 42/1, 45/1, 45/2, 45/3, 45/4, 45/5, 46 tlw., 47, 48, 49, 50
Flur 12	9 tlw., 10, 11, 12, 13/3, 13/4, 14/1, 14/2, 15/5, 15/7, 16/1, 17, 18/1, 18/4, 19/6, 19/9 tlw., 20/1, 20/2, 21, 22, 23, 24, 25/1, 25/2, 26/6, 26/7, 26/9, 29/1, 29/2 tlw., 30/1, 30/3 tlw., 30/4 tlw., 30/9, 30/10, 30/11, 30/12, 32/1 tlw., 34/1, 34/4, 34/5, 34/6 tlw., 35/1, 35/2, 36/1, 37 tlw., 38/4, 38/5 tlw., 39/3, 39/6, 39/7, 43/2 tlw., 44/1, 45/1, 45/2, 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 46/6, 46/7, 46/8 tlw., 47, 49/2 tlw., 52/1 tlw., 55/1 tlw., 57/1, 58/1 tlw.,

Die Abgrenzung der Klarstellungssatzung richtet sich grundsätzlich nach den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Hierbei wurden von der Ortsgemeinde folgende Entscheidungskriterien herangezogen, die die komplexen örtlichen Gegebenheiten in Rommersheim als ländlich geprägter Siedlungsbereich, unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und der aktuellen Rechtsprechung, würdigt. Abgegrenzt wurde/wurden

- eine aufeinanderfolgende, maßstabgebende Bebauung (i.d.R. bewohnte Gebäude), die trotz ggfs. vorhandener unbebauter Grundstücke oder Grundstücksteile den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt,
- unbewohnte Gebäude, die zusammen mit Wohngebäuden den Eindruck eines gewachsenen Gebäudeensembles bieten – wie z.B. Fl. 10, Flst. 20 tlw. oder Fl. 11, Flst. 19 tlw. (Bauernhöfe mit Nebengebäuden)
- letztes Gebäude an einer Straßenseite – wie z.B. Fl. 9, Flst. 6 tlw. oder Fl. 12, Flst. 29/1
- Grundstücke / Grundstücksteile bis zu einer natürlichen Vegetationsgrenze (Bach, Hecke, Baumreihe, Waldrand, o.a.), einer anderen besonderen topographisch wahrnehmbaren Struktur (Erhebung/Einschnitt, Böschungen, o.ä.) oder einer Straße, die ein oder mehrere Grundstücke noch dem Bebauungszusammenhang zuordnen lassen, obwohl

sie unbebaut sind, aber gem. Verkehrsauffassung den Eindruck vermitteln, das die Ortslage erst hinter diesen Strukturen endet – wie z.B. Fl. 9, Flst. 31 tlw. (Hecke und Straße) oder Fl. 11, Flst. 36 (Hecke)

- unbebaute Grundstücke / Grundstücksteile, die gem. Verkehrsauffassung als eine sich zur Bebauung anbietende Baulücke bzw. eine optische Zugehörigkeit zur Ortslage erscheinen lassen – wie z.B. Fl. 10, Flst. 4/12 oder Fl. 12, Flst. 43/2 tlw. (Parkplatz DGH)
- rück- oder seitwärtige äußere Grenzen baulicher Anlagen (zzgl. moderater Entwicklungsspielräume), die ein gewisses optisches Gewicht haben – wie z.B. Fl. 9, Flst. 6 tlw. oder Fl. 12, Flst. 29/1
- Grundstücke, deren rückwärtige Bereiche bebaut sind – wie z.B. Fl. 11, Flst. 41/2

3 ÜBERGEORDNETE PLANAUSSAGEN / FACHINFORMATIONEN

LEP IV	landesweit bedeutsamer Bereich für - Grundwasserschutz - Landwirtschaft - Erholung / Tourismus
ROPI (1985/95) besondere Funktion der OG Vorrang- /Vorbehaltsgebiete	- "Landwirtschaft (L)", "Erholung (E)" - Vorranggebiet Erholung - Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung
Sonstiges	- Naturpark
ROPneu/E (Jan. 2014) besondere Funktion der OG Vorrang- /Vorbehaltsgebiete	- "Landwirtschaft (L)", "Freizeit / Erholung (F/E)" - Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz
Schutzgebiete Natur/Landschaft Internationale	FFH-Gebiet "Schönecker Schweiz" (5804-301) grenzt unmittelbar nordöstlich an
Nationale	Naturpark Nordeifel, Teilgebiet Landkreis Prüm (NTP-072-001)
Schutzgebiete Wasser Grundwasser	keine Betroffenheit
Fließgewässer (ges. USG)	keine Betroffenheit
Kulturdenkmale	Innerhalb der Ortslage sind nach offizieller Liste des GDKE die Kirche, mehrere Schaft- und Wegekreuze und 2 Hakenhöfe als Kulturdenkmale aufgeführt.
Fachinformationen Naturschutz Biotopkataster	Nims (§ 30 BNatSchG - BT-5804-0360-2009) mit Erlengaleriewald und Hochstaudensaum als Teil eines größeren Biotopkomplexes (BK-5704-0167-2009)
KomOn / KSP	keine Ausweisungen im Bereich der Klarstellung
Anbaufreie Zonen / Bauschutz	20 m an der freien Strecke der L 5
Archivböden	keine Betroffenheit

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Festsetzungen wurden im Rahmen der Klarstellungssatzung nicht getroffen, da die Ortslage eine städtebauliche Prägung aufweist und sich neue Bauvorhaben innerhalb des bebauten Innenbereiches grundsätzlich in die vorhandene Bebauung einfügen müssen.

5 HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

Nachfolgende Hinweise dienen der Öffentlichkeit / den Grundstückseigentümer*innen oder Bauwilligen als Information über fachliche und / oder rechtliche Vorgaben.

Sie können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden und sollen auch den Satzungstext nicht unnötig "überfrachten". Sie werden daher nicht in der Satzung, aber ausführlich im nachfolgenden Kapitel aufgeführt.

Artenschutz / Nestschutz

- Sind Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder das Astwerk zurückzuschneiden, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. des nachfolgenden Jahres erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten.
- Unmittelbar vor Abriss, Aus- oder Umbau von Gebäudeteilen (insbesondere Dachböden oder Gewölbekeller) sind die Fassaden, Dachüberstände und Räumlichkeiten durch eine fachkundige Person auf Vorkommen von Vogelnester oder geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Bilche, Hornissen, u.a.) prüfen. Werden Sommerquartiere, winterschlafende oder anderweitig übertagende Fledermäuse, brütende Vögel oder Fortpflanzungsstätten sonstiger geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gehölzpflanzungen

- Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten.
- Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.

Bodenschutz / Baugrund

- Für Neubauvorhaben werden Baugrundgutachten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.

Abfall / Altlasten

- Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
- Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Gesundheitsschutz

Für Rommersheim liegen gem. Radonprognosekarte des LGB RLP keine Informationen über Radonpotentiale vor. Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten oder eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

Grundwasserschutz

Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um den Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu verhindern und die ungünstige Überdeckung des Grundwasseraquifers vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

Oberflächenwasser / Schmutzwasser

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (z.B. für Produktionszwecke, Grünanlagenbewässerung, Speisung von Löschwasserteichen, Toilette) zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem gedrosseltem Grundablass / Ablauf zu versehen, der an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind für diese Anlagen zu berücksichtigen.

Schutz vor Rückstau und Starkregenereignissen

- Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen sollte sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik schützen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle, sofern durch öffentliche Bekanntmachung nichts Anderes geregelt ist.
- Zum Objektschutz an den geplanten Gebäuden ist zu empfehlen:
 - Abfangen von zufließendem Außengebietswasser am Rand des Grundstückes und Ableiten in öffentliche / private Entwässerungsanlagen.
 - Geländegefälle von mindestens 1 % vom Haus weg,
 - Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante anzuordnen
 - Schutz der Baukörper gegen drückendes Wasser

Klimaschutz

- Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Niedrigenergiehäuser, Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Dachflächen oder an geeigneten Fassaden, Erdwärme, u.a.) wird empfohlen.
- Bei der Gestaltung der Freiflächen um die Gebäude sollte eine flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) nur soweit verwendet werden, dass der Charakter einer begrünten Fläche durch einen deutlich überwiegenden Anteil an Pflanzen gewahrt bleibt. Auf die Verwendung wasserundurchlässiger Folien als wurzeldichte Grundlage sollte verzichtet werden.

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Vorgaben an klassifizierten Straßen

- Gem. § 22 (1) Landesstraßengesetz ist entlang der freien Strecke - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand - entlang der Landesstraße L 5 eine anbaufreie Zone von 20 m einzuhalten, in der keine Hochbauten bzw. größere Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig sind. Ausnahmen von o.g. Abständen kann die, für die Genehmigung der baulichen Anlagen zuständige Behörde, mit Zustimmung der Straßenbaubehörde zulassen (§ 22 Abs. 5 LStrG).
- Im Bereich der freien Strecke dürfen

- dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser von den Baugrundstücken zugeführt werden,
 - keine Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem angeschlossen werden,
 - die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße nicht beeinträchtigt werden.
- In Einfahrtsbereichen auf die klassifizierten Straßen (freie Strecke und Ortsdurchfahrt) sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) ausreichende Sichtflächen nach beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten. Die Anlage von Parkplätzen/Stellplätzen oder Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind in diesen Bereichen unzulässig.

Ausfertigungsvermerk

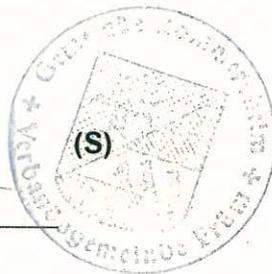
Diese Begründung ist Bestandteil der **Klarstellungssatzung "ROMMERSHEIM"** der **Ortsgemeinde ROMMERSHEIM**.

Es wird bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Ortsgemeinderates war, übereinstimmt. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Satzung mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Klarstellungssatzung werden bekundet.

Rommersheim, *09.04*.....2021



Helmut Nober
(Ortsbürgermeister)





10

11