

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der ORTSGEMEINDE WINTERSPELT für den ORTSTEIL ELCHERATH am Heckenweg

Dezember 2006

LandschaftsArchitekten BDLA  
Kaiserstr. 15 54290 Trier  
fon 06 51 / 145 46-0 mail@BGHplan.com  
fax 06 51 / 4 11 42 www.BGHplan.com

**BIELEFELD  
GILLICH  
HECKEL**

**PLANUNGSBÜRO LENZ & PARTNER**

Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt  
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10 · info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

## **SATZUNG**

### **der Ortsgemeinde Winterspelt für die Klarstellung und Ergänzung der Ortslage Elcherath am Heckenweg**

Der Gemeinderat hat aufgrund der in der Anlage genannten Rechtsgrundlagen die folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird.

#### **§ 1**

Die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen sind in der beigefügten Flurkarte dargestellt.

#### **§ 2**

Die beiliegende Flurkarte im Maßstab 1: 1000 mit den eingetragenen Abgrenzungen und den zeichnerischen Darstellungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 3**

Es werden für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

### **Städtebauliche Festsetzungen**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen**

Auf den durch diese Satzung einbezogenen Flächen sind vorwiegend Wohnnutzungen sowie die Nutzungen gemäß BauNVO § 4 zulässig.

Es wird eine maximale Überbauung und Versiegelung von 250 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

max. Wandhöhe = 6,50 m

max. Firsthöhe = 11,50 m.

Steigt oder fällt das Gelände von der Erschließungsstraße bis zum Gebäude, so ist der Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe um das Maß der natürlichen Steigung bzw. des natürlichen Gefälles zu verändern.

## Landespflegerische Festsetzungen

1. Für Oberflächenbefestigungen (Zufahrten, Wege, Terrassen etc.) sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Baugrundstücken selbst zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern. Dazu sind flache, mit Oberboden abgedeckte und dauerhaft begrünte Erdmulden anzulegen. Diese Erdmulden müssen Überläufe erhalten, mit denen überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen abgegeben wird, auf denen es breitflächig abfließen und versickern kann. Das Fassungsvermögen der Erdmulden ist für mind. 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auszulegen. Die Tiefe der Erdmulden soll 0,30 m incl. Freibord nicht überschreiten.
- 3 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten.
4. Die im Plan gekennzeichneten Laubbäume sind zu pflanzen.
5. Auf den „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ entspr. Plandarstellung sind Laub- oder Obstbäume (max. Abstand 8 m) oder Sträucher (max. Abstand 2 m), auch Mischungen zu pflanzen. Mineralische Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
6. Für Pflanzungen auf den unter 4. und 5. genannten Flächen sind ausschließlich einheimische Baum- und Straucharten sowie Obstbäume (Hoch- und Halbstämme) zu verwenden, z.B.:  
  
Bäume: Esche (*Fraxinus excelsior*), Buche (*Fagus sylvatica*) Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Obstbäume in Lokalsorten.  
Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus* und *lantana*), Salweide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).
7. Die landespflegerischen Maßnahmen sind innerhalb der auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Der Bau von Gebäuden und die dargestellten Flächen und Maßnahmen sind untrennbar miteinander verbunden. Bei Grundstücksteilungen sind die dargestellten „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ ebenfalls zu teilen und dann wieder dem jeweiligen angrenzenden Baugrundstück zuzuordnen.

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Winterspelt  
für den Ortsteil Elcherath am Heckenweg**

**§ 4**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

 Winterspelt, den 19. 12. 2006  
(Unterschrift des Ortsbürgermeisters / Dienstsiegel)

**Hinweis**

Bei Anpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

**Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m. W. v. 01.07.2005
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie der Anlage zur PlanzV 90.
4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865).
5. Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1036).
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
7. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 286).
8. Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. des Artikels 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 - BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746).
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Neufassung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2).

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Winterspelt  
für den Ortsteil Elcherath am Heckenweg**

10. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396).
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57).
12. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 93)
13. Landespflegegesetz (LPfIG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert am 12.05.2004 (GVBl. S. 275).
14. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
15. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 62 des Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
16. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG Denkmalschutz- und Pflegegesetz) vom 23.03.1979 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
17. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

**Begründung incl. landespflegerischem Planungsbeitrag für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen**

**Ausgangssituation / Vorbemerkung**

Die Ortsgemeinde Winterspelt besteht aus insgesamt 10 Ortsteilen und dem Hauptort Winterspelt. Der Ortsteil Elcherath ist die ursprüngliche und älteste Siedlung der Ortsgemeinde Winterspelt. Die Siedlung liegt an einem Südwesthang und zeigt in ihrer Struktur die Siedlungsform eines Straßendorfes. Ausgehend von der Kirche hat sich der Ort sowohl hangabwärts als auch und vor allem in jüngerer Zeit hangaufwärts entwickelt.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes wird jedem Dorf die Möglichkeit der Eigenentwicklung garantiert. Im Rahmen dieser Satzung soll sowohl die Eigenentwicklung in Elcherath gesichert als auch die Siedlung im Bereich des Heckenweges klargestellt werden.

Das Satzungsgebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Winterspelt:

Flur 1: Nr. 15 tlw., 22 tlw., 23, 24, 26, 27 tlw. und 28 tlw.

Flur 2: Nr. 18 tlw.

## **Städtebauliche Konzeption**

Elcherath ist durch Wohnnutzung geprägt, die älteren Gebäude sind z.T. ortsbildprägende ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die schlichten, meist zweigeschossigen Gebäudekuben haben vorwiegend steile Satteldächer (40-45° Dachneigung) und dunkle Dacheindeckungen.

Im Nordwesten der Siedlung, dem heutigen Heckenweg, sind in den 60er Jahren vier Wohngebäude entstanden, die zunächst als Ferienhäuser genutzt wurden. Mittlerweile sind aber alle vier Gebäude an Einheimische veräußert worden und werden jetzt als Dauerwohnsitz genutzt.

Die Ortsgemeinde Winterspelt möchte mit der Abgrenzung des Satzungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Heckenweges für die kommenden Jahre erzielen. Neben den bereits vorhandenen Wohngebäuden sollen vier noch unbebaute Flächen einbezogen werden, die heute als Weideland genutzt werden, für die praktizierende Landwirtschaft derzeit allerdings nicht unbedingt erforderlich sind. Drei Flächen (Flurstück 28 tlw.) schließen sich jeweils an die vorhandene Bebauung westlich des Heckenweges an, eine weitere Fläche (Flurstück 15 tlw.) liegt östlich der Straße unterhalb eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und kann zur alten Siedlungsstruktur gezählt werden.

Zur Einbindung in die Landschaft werden auf den noch unbebauten Flächen des Satzungsbereiches Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Pflanzung weiterer Laubbäume festgesetzt. Die vorhandenen großkronigen Laubbäume sind dabei unbedingt zu erhalten.

Ziel der Klarstellungssatzung ist es, für die dargestellten Flurstücke die planungsrechtliche Grundlage für Wohnbebauung bzw. andere sich nach den Grundsätzen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügende Nutzungen zu schaffen.

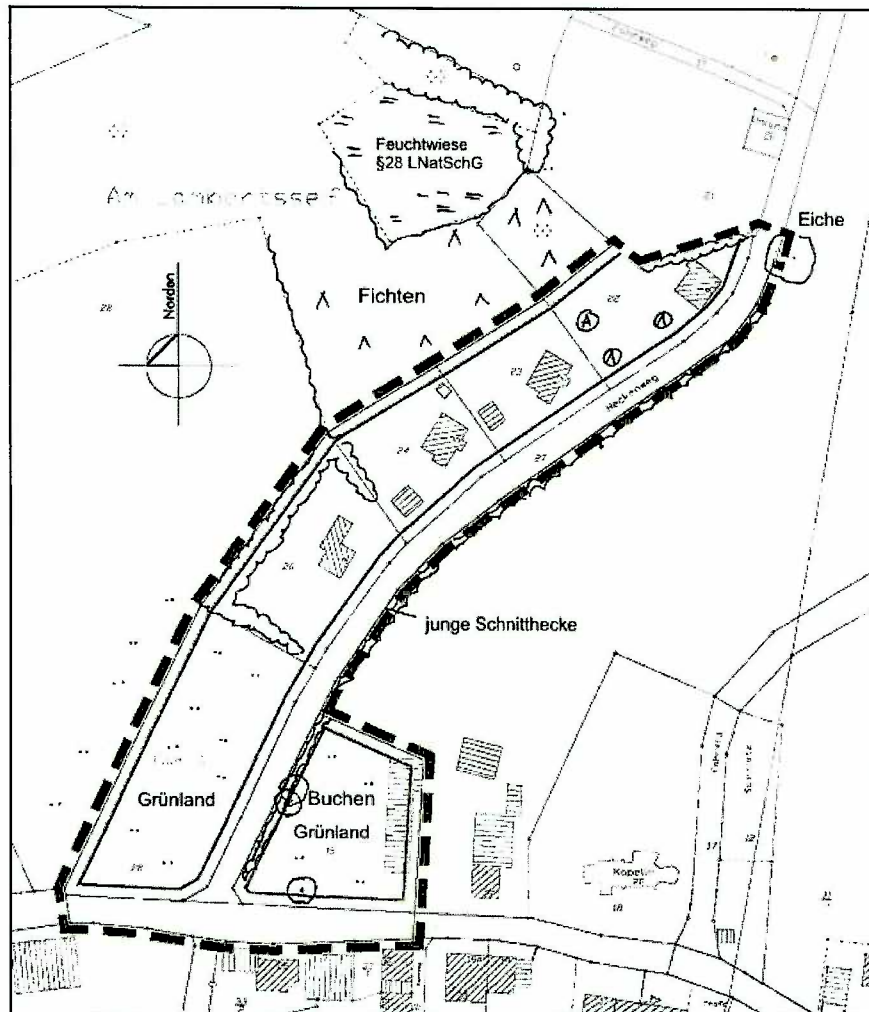
## **Naturschutzfachliche Konzeption**

Mit der baulichen Nutzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, für die nach § 18-21 BNatSchG die Eingriffsregelung anzuwenden ist (Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen).

Die überbaubaren Flächen sind derzeit als Intensivgrünland genutzt.

Als nicht vermeidbare Eingriffe treten Bodenversiegelung und die Verschiebung des Ortsrandes in die Landschaft auf.

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Winterspelt  
für den Ortsteil Elcherath am Heckenweg**



**Skizze Biotoptypenbestand**

**Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen (V)**

**Vermeidungsmaßnahme V 1:**

Erhaltung von 3 großkronigen ortsbildprägenden Bäumen auf Flurstück 15.

**Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die zu minimieren (M) oder auszugleichen (A) sind.**

Durch die **Überbauung / Versiegelung von maximal 1.000 m<sup>2</sup> Fläche** (4 Baugrundstücke á 250m<sup>2</sup> max. Versiegelung) entstehen die folgenden Konflikte/ Beeinträchtigungen, die zu kompensieren sind.

## **1. Verlust der belebten Bodenschicht**

Das ordnungsgemäße Abschieben des Oberbodens und seine Wiederverwendung ist Stand der Technik und bereits gesetzlich geregelt.

### **Ausgleichsmaßnahme A 1 (Gehölzpflanzung) und A 2 (Baumpflanzung)**

- Extensivierung der Bodennutzung auf mind. 1.000m<sup>2</sup> (Anlage von naturnahen Gebüschten/ Gehölzflächen/ artenreichen Wiesen/ Baumpflanzungen ohne mineralische Düngung und ohne Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel). Die Maßnahmen sind auf alle 4 Baustellen gleichmäßig zu verteilen. Begründung: Entlastung von intensiv genutzten Böden im Verhältnis von ca. 1 : 1 zu den versiegelten Flächen.

## **2. Erhöhung des Oberflächenabflusses**

### **Minderungsmaßnahme M 1**

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei der Befestigung von Zufahrten, Hofflächen, Parkplätzen  
Begründung: Minimierung des Oberflächenabflusses

## **3. Vegetationsverlust/Verlust von Teilflächen des Lebensraum-Komplexes "Strukturreiche Feldgehölze / Grünland" für Pflanzen und Tiere**

### **Ausgleichsmaßnahme A 1 (insgesamt ca. 750 m<sup>2</sup>)**

- Pflanzung von Baumhecken aus Laubgehölzen, Streuobst (Hoch- und Halbstämme) und Einzelbäumen auf den innerhalb der Baugrundstücke dargestellten „Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen“.  
Begründung: Neuanlage von Strukturen, die von Tierarten des Lebensraumtyps „strukturreiche Feldgehölze“ besiedelt werden können.

### **Ausgleichsmaßnahme A2 (Umfang ca. 350 m<sup>2</sup> i.V. mit Maßnahme A1)**

- Pflanzung von 14 hochstämmigen Laubbäumen entlang der innerörtlichen Erschließungsstraßen entspr. Pflandarstellung.  
Begründung: Neuanlage von Strukturen, die von Tierarten des Lebensraumtyps „strukturreiche Feldgehölze“ besiedelt werden können.

- 4. Das Landschaftsbild wird durch die Verschiebung des Ortsrandes in Freiflächen hinein beeinträchtigt.**

**Ausgleichsmaßnahme A1 (Umfang ca. 750 m<sup>2</sup> i.V. mit Maßnahme A2)**

- Anlage von Gehölzflächen an den zu angrenzenden Freiflächen weisenden Grundstücksgrenzen von 6 m Breite entsprechend Plandarstellung (Baumhecken, Obstbaumhoch/-halbstämme, Gruppen aus Einzelbäumen, kombinierbar mit Maßnahmen für Konflikte 1 + 3).

Begründung: Schaffung eines neuen landschaftstypischen Ortsrandes. Verringerung der Dominanz der Neubebauung. Die Maßnahmen erfüllen gleichzeitig Ausgleichsfunktionen für Konflikt 1 und 3.

**Ausgleichsmaßnahme A2 (Umfang ca. 350 m<sup>2</sup> i.V. mit Maßnahme A1)**

- Pflanzung von 14 hochstämmigen Laubbäumen entlang der innerörtlichen Erschließungsstraßen entspr. Plandarstellung.

Begründung:

Einbindung der Baukörper in die Landschaft und das Dorfbild.