

# 2024

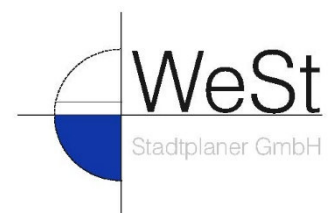
## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Verlängerung Hauptstraße“ Ortsgemeinde Preischeid



Begründung

Entwurf

März 2024





Inhalt:

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER STAZUNG NACH § 34 (4) NR. 3 BAUGB</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>12</b>

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

### 1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Preischeid plant im Süden der Ortslage in dem Bereich „Verlängerung Hauptstraße“ die Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Dabei soll ein ca. 0,41 ha großes Flächenareal an der „Hauptstraße“ bzw. am Wirtschaftsweg „Diebendell“ entwickelt werden.

Dazu soll eine Fläche herangezogen werden, die bereits heute zum Großteil als Lagerplatz für die angrenzende Bebauung genutzt wird.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen voranzutreiben ist die Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Ortsgemeinde liegen konkrete Anfragen nach Baugrundstücken vor.

Für das Flächenareal soll, in Abstimmung mit der Kreisverwaltung, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB erlassen werden.

Die Flurstücke sind dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, so dass die Genehmigungsvoraussetzung für die geplante Wohnbebauung nicht gegeben ist. Die Planvorhaben erfüllen weder die Privilegierungstatbestände nach § 35 (1) BauGB noch besteht eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 (2) BauGB, da öffentliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen.



## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

### „VERLÄNGERUNG HAUPTSTRAßE“

Der Einsatz dieses städtebaulichen Instrumentariums ermöglicht die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Gemeinde insbesondere ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Schließlich ist auf den ebenfalls in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Belang des kostensparenden Bauens hinzuweisen. Durch die angestrebte Bebauung können die im innerörtlichen Bereich vorhandenen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen optimiert und kostensparend ausgenutzt werden. Die Erschließung ist über die „Hauptstraße“ gesichert.

Mit der Ergänzungssatzung sollen - wie bereits erwähnt - die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen geschaffen werden.

Die hier zu überplanenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der VG Arzfeld als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan der VG ist an die Darstellungen der Wohnbauflächen der vorliegenden Satzung anzupassen.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Ortsgemeinderat Preischaid hat in der Sitzung die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

### 3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt, wie dargestellt, im Süden von Preischheid.

Es wird durch die „Hauptstraße“, sowie den Wirtschaftsweg „Diebendell“ angebunden. Das Plangebiet ist umgeben von Siedlungsflächen.

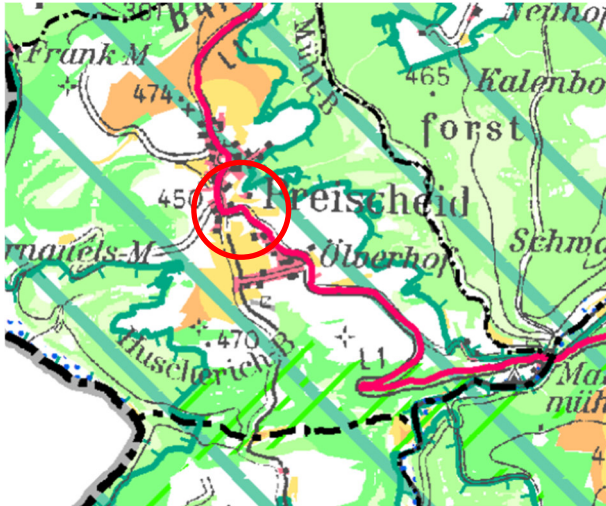
Der Planbereich umfasst die Parzelle 63/7, sowie teilweise die Parzellen 33/4, 64/2, 66/1 und 93/1 der Flur 2, Gemarkung Preischheid.



Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

### 4.1 Entwurf des neuen regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier (ROPneu, Jan. 2014)



Im Entwurf des neuen regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier (ROPneu/E, Jan. 2014) befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem regionalen Raumordnungsplan 2014

Der Ortsgemeinde wird die besondere Funktion Landwirtschaft zugeordnet.

#### Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

**G 162** Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftsbezogenen Erholung und des Tourismus in der Region Trier werden die Erholungs- und Erlebnisräume von landesweiter und regionaler Bedeutung als Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus festgelegt. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete soll bei allen raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen darauf geachtet werden, dass die landschaftliche Eignung dieser Gebiete für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus erhalten bleibt.

*Die Ortsgemeinde Preischheid trägt dem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus Rechnung, indem sie festlegt, dass bauliche Anlagen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.*

#### Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

**G 149** In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen der Landwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.

#### Besondere Funktion Landwirtschaft

**Z 42** Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (L-Gemeinden). In diesen Gemeinden kommt der Landwirtschaft auch für die innerörtliche Siedlungsstruktur eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Die örtliche Bauleitplanung ist daher so zu len-

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

## „VERLÄNGERUNG HAUPTSTRAßE“

ken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft sind verbindlich in Tab. 1 und Karte 5 im Anhang festgelegt.

**G 43** In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die Landwirtschaft in besonderer Weise zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Auch soll durch funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in den dünn besiedelten ländlichen Räumen eine Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden.

*Die Ortsgemeinde Preischaid trägt bei der Ausweisung der Wohnbauflächen dieser Funktion Rechnung in dem sie Flächen heranzieht, die nicht als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden.*

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar.

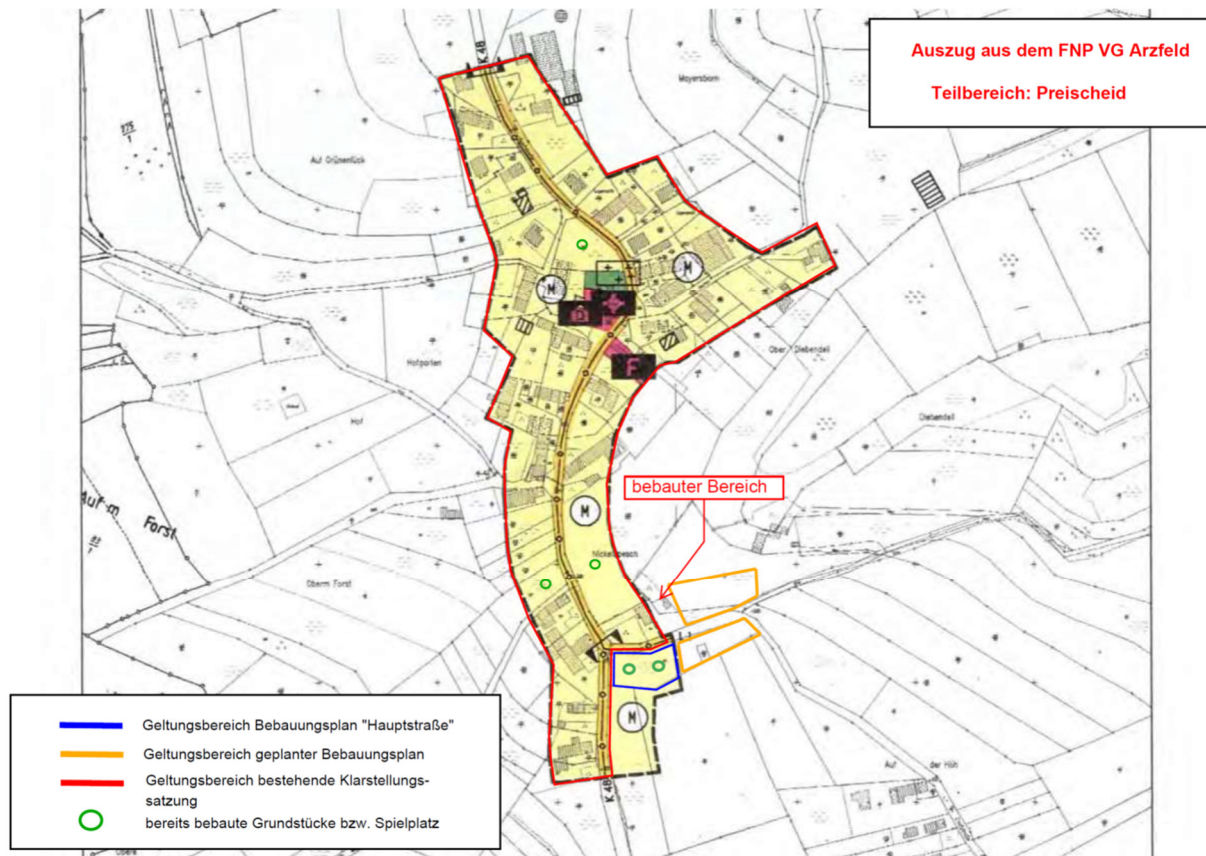


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld



---

## **5 ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER STAZUNG NACH § 34 (4) NR. 3 BAUGB**

---

Der § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB definiert für die Anwendung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung verschiedene Anforderungen wie folgt:

### **1. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass durch die Planung keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entstehen darf.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld sind die zur Überplanung anstehenden Parzellen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die westlich des Plangebiets gelegenen Bereiche sind als Mischbauflächen ausgewiesen.

Mit dem Erlass der Satzung – und der damit verbundenen Schaffung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage für eine wohnbauliche Nutzung - ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Somit sind bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – auszuschließen.

Auch wird mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung keine unorganische Siedlungsentwicklung ausgelöst und eine dem Belang des Orts- und Landschaftsbildes widersprechende Entwicklung hervorgerufen. Durch die Einbeziehung von Teilflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann eine Abrundung des Siedlungskörpers an dieser Stelle im Gemeindegebiet herbeigeführt werden.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Sachverhalts ist von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

### **2. Angrenzen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

Durch den Begriff „angrenzend“ ist klargestellt, dass das Planvorhaben mindestens mit einer Grenze an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen muss.

Der Begriff „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ setzt sich zusammen aus „im Zusammenhang bebaut“ und „Ortsteil“.

Unter „im Zusammenhang bebaut“ ist grundsätzlich ein Bebauungszusammenhang zu verstehen, der so weit reicht, wie die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit/ Zusammengehörigkeit vermittelt.

Ein Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Demgegenüber steht der Begriff der Splittersiedlung, die eine unorganische Siedlungsentwicklung mit der Gefahr der Zersiedelung des Außenbereichs darstellt. Es handelt sich um eine mehr oder weniger willkürliche zusammenhanglose Bebauung über Außenbereichsflächen, die keine Annahme eines Ortsteils mit einer gewissen Wichtigkeit zulässt.

Die bereits angeführte Siedlungsentwicklung in der Umgebung erfüllt die Anforderungen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S. des § 34 (1) BauGB. Dies ist u.a. auch durch die



## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

„VERLÄNGERUNG HAUPTSTRAßE“

auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgte Siedlungsentwicklung auf den bereits bebauten Grundstücken zu belegen.

Das künftige Satzungsgebiet grenzt westlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

### 3. Prägung einzelner Außenbereichsflächen durch die angrenzende Bebauung

Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung muss eine hinreichende Prägung haben, um für die Zulässigkeitsbeurteilung der künftigen Vorhaben eine entsprechende Beurteilungsgrundlage geben zu können.

Dies betrifft in erster Linie die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sowie die gesicherte Erschließung.

Die nähere Umgebung des Planvorhabens ist im westlichen Bereich durch die neuzeitliche Wohnbebauung geprägt. Sie entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die nördlich gelegene Nutzung entspricht einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Die Bebauung ist ein – bis zweigeschossig ausgebildet und weist Gebäudehöhen um die 9,50 m auf.

Kennzeichnend ist die offene Bauweise, wobei es sich bei der neuzeitlichen Bebauung i.d.R. um die aufgelockerte Bebauung in Form von Einzelhäusern handelt. Die ehemals landwirtschaftlichen Anlagen sind gekennzeichnet durch ein vorgelagertes Wohnhaus und landwirtschaftliche Nebengebäude, die entweder in Verlängerung (Streckhofanlage) oder winkeltbauweise errichtet wurden.

Insgesamt weisen die dem Wohnen dienende Gebiete die Merkmale des ländlichen Wohnens auf. Hier sind zu nennen:

- ein- bis zweigeschossige Bebauung – zumeist mit ausgebautem Dachgeschoss (1 ½ - geschossig wirkende Bebauung),
- eine der Grundflächenzahl 0,4 entsprechende bauliche Ausnutzung der zur Verfügung stehende Grundstücksfläche,
- Traufhöhen i.d.R. zwischen 4 m bis 6 m und Firsthöhen zwischen um die 10 m,
- offene Bauweise in Form einer aufgelockerten Einzelhausbebauung unter Wahrung der landesrechtlichen Abstandsflächen.

Im mischgebietstypischen Bereich entsprechen die wohnbaulich genutzten Gebäude hinsichtlich Kubatur und Form ebenfalls den Wohngebäuden in den überwiegend durch die Wohnnutzung geprägten Gebieten.

In Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 139. EL August 2020 Rn. 18 heißt es u.a.:

„Durch die Maßgeblichkeit des tatsächlich vorhandenen Bebauungszusammenhangs kommt es nicht darauf an, ob der Bebauungskomplex einem bestimmten *städtebaulichen Ordnungsbild* entspricht, ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung darstellt oder etwa mit einem Baugebiet der BauNVO identisch ist (BVerwG Urt. v. 1.12.1972 – 4 C 6.71 – und Urt. v. 22.3.1972 – 4 C 121.68); gleichwohl wird der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit leichter anzunehmen sein, wenn die vorhandene Bebauung solchen Ordnungsbildern entspricht. Auch die unterschiedlichste Bebauung in der Umgebung steht der Annahme eines Bebauungszusammenhangs nicht entgegen, selbst wenn das zur Bebauung anstehende Grundstück so geprägt ist, dass nahezu jede Art von Bebauung ohne bodenrechtlich relevanten Widerspruch möglich ist (BVerwG Urt. v. 1.12.1972 – 4 C 6.71). Insofern unterbrechen auch sog Fremdkörper





## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

## „VERLÄNGERUNG HAUPTSTRAßE“

(BVerwG Urt. v. 19.9.1986 – 4 C 15.84; vgl. auch → Rn. 37) nicht den Bebauungszusammenhang. Eine optisch regellose Anordnung der Baukörper, vor allem wenn sie sich aus der Funktion der Baulichkeiten ergibt, schließt die Anwendung des § 34 nicht aus (BVerwG Urt. v. 13.2.1976 – 4 C 53.74). Lediglich in eng begrenzten Ausnahmefällen nimmt die Rechtsprechung die Nichtanwendbarkeit des § 34 an, wenn die Siedlungsstruktur sich als regel- oder gar funktionslose Bebauung darstellt (vgl. BVerwG Urt. v. 1.12.1972 – 4 C 6.71, BVerwGe 41, 227 = BeckRS 1972, 31280977; Beschl. v. 25.3.1986 – 4 B 41.86, NVwZ 1986, 1014 = BeckRS 9998, 45573; Beschl. v. 19.2.2014 – 4 B 40.13, BayVBI 2014, 477 = BeckRS 2014, 48864). Nach BVerwG Beschl. v. 18.2.2015 – 4 BN 1.15, BRS 83 Nr. 77 = BeckRS 2015, 42592 ist dies der Fall, wenn eine Bebauung zwar hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einen ausreichenden Rahmen für die Fortentwicklung nach § 34 Abs. 1 gibt, aber das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie Bauweise nicht einmal ansatzweise eine Regelmäßigkeit erkennen lassen. Maßstab für die Annahme einer solchen „Regellosigkeit“ kann aber nicht ein bestimmtes Ordnungsbild sein, etwa wie es sich (heute) aus den Festsetzungsmöglichkeiten nach den §§ 16 ff. BauGB ergeben könnte.“

Im vorliegenden Plangebiet ist die Errichtung von Wohnhäusern mit entsprechenden Garagen vorgesehen.

Die Anbindung kann über eine Zufahrt von der „Hauptstraße“ sichergestellt werden. Insgesamt ist auch diese Anwendungsvoraussetzung erfüllt.

Die für ein Mischgebiet typische Bebauung stellen insbesondere die ehemaligen landwirtschaftlich genutzte Bauten dar.

Die Gebäude liegen zumeist im vorderen, zur jeweils angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die Voraussetzung für die Umsetzung einer zeitgemäßen Bebauung geschaffen. Insbesondere aus der neuzeitlichen Nachbarbebauung ist eine hinreichende Prägung für die Beurteilung der neu hinzukommenden Bebauung zur Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche gegeben.

Die Erschließung kann über die „Hauptstraße“ sichergestellt werden. In dieser Verkehrsfläche sind auch entsprechende Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung vorhanden. Insgesamt ist auch diese Anwendungsvoraussetzung erfüllt.

#### 4. Sonstige Anwendungsvoraussetzungen

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (= Natura 2000-Gebiete).

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.



## **6 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

---

### 6.1 Nutzung

Die Planfläche wird zum Teil als Lagerplatz (HT3) der angrenzend entstehenden Bebauung genutzt. Der Rest der Fläche stellt sich als intensiv genutztes, frisches Grünland (EA3) dar.

### 6.2 Verkehr

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird direkt über die Hauptstraße an das überörtliche Straßensystem angebunden.

---

## **7 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE**

---

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Wohnbauliche Nutzung der neu gebildeten Grundstücke,
  - Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
  - Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet.
- 

## **8 GRUNDZÜGE DER PLANUNG**

---

### 8.1 Städtebauliches Konzept / Verkehr

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße, sowie über einen Wirtschaftsweg, der dann teilweise zur Gemeindestraße gewidmet wird, erschlossen.

Die Erweiterungsplanung sieht die Entstehung von 3 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 870 und 1160 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Bebauung soll in Form von Einzelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter vermitteln.

### 8.2 Grünordnung

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen ist die vorgesehene randliche Eingrünung des Plangebietes. Diese trägt zur Einbindung in das Ortsbild bei und hat wichtige ökologische Funktionen.

---



## **9 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und –analyse hat sich gezeigt, dass zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzelne Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB notwendig sind.

Insbesondere die Ortsrandlage der Ergänzungsflächen und die daraus abzuleitende Eingriffsrelevanz bedingen eine planerische Steuerung insbesondere zu den Baugrenzen sowie zu grünordnerischen Festsetzungen auf dem Grundstück.

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen pro Einzelhaus strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 617 und 950 m<sup>2</sup> soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

### **9.1 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen**

Folgende Grünordnungsmaßnahmen sind in der Ergänzungssatzung vorgesehen:

- Maßnahme 1 (K1): Entwicklung einer mindestens mäßig artenreichen Mähwiese
- Maßnahme 2 (K2): Randliche Eingrünung

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen:

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.



## 10 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

### 10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über geplante Wasserversorgungsleitungen mit Anschluss an das vorhandene Ortsnetz.

### 10.2 Abwasser

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist über die Erweiterung des örtlichen Netzes vorgesehen

### 10.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Für das anfallende Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken eine private Rückhalte mulde in Form einer flachen Erdmulde als Rasenfläche mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche herzustellen. Die Entwässerung des Grundstücks ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 10.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

## 11 BODENORDNUNG

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

### Pflanzenlisten

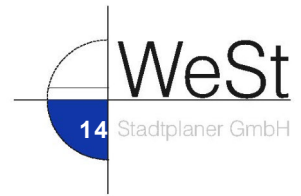
Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich



## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

## „VERLÄNGERUNG HAUPTSTRAßE“

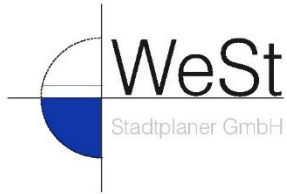
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klet- ternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	<i>(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)</i>	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
<i>Liste „E“ - Obstgehölze</i>			
<i>Apfelsorten:</i>			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios</i>	
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm	<i>Renette</i>	
<i>Birnensorten:</i>			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	
<i>zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)</i>			
<i>Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken</i>			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn



KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

„VERLÄNGERUNG HAUPTSTRAßE“

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Preischeid durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, März 2024

Preischeid, den \_\_\_\_\_.2024  
Ortsgemeinde Preischeid

(Siegel)

(Martin Klaesges)  
Ortsbürgermeister