



**ERGÄNZUNGSSATZUNG  
"AM GOLDBUCKEL"  
GEMEINDE 66851 BANN /VG LANDSTUHL**

**1. Änderung**

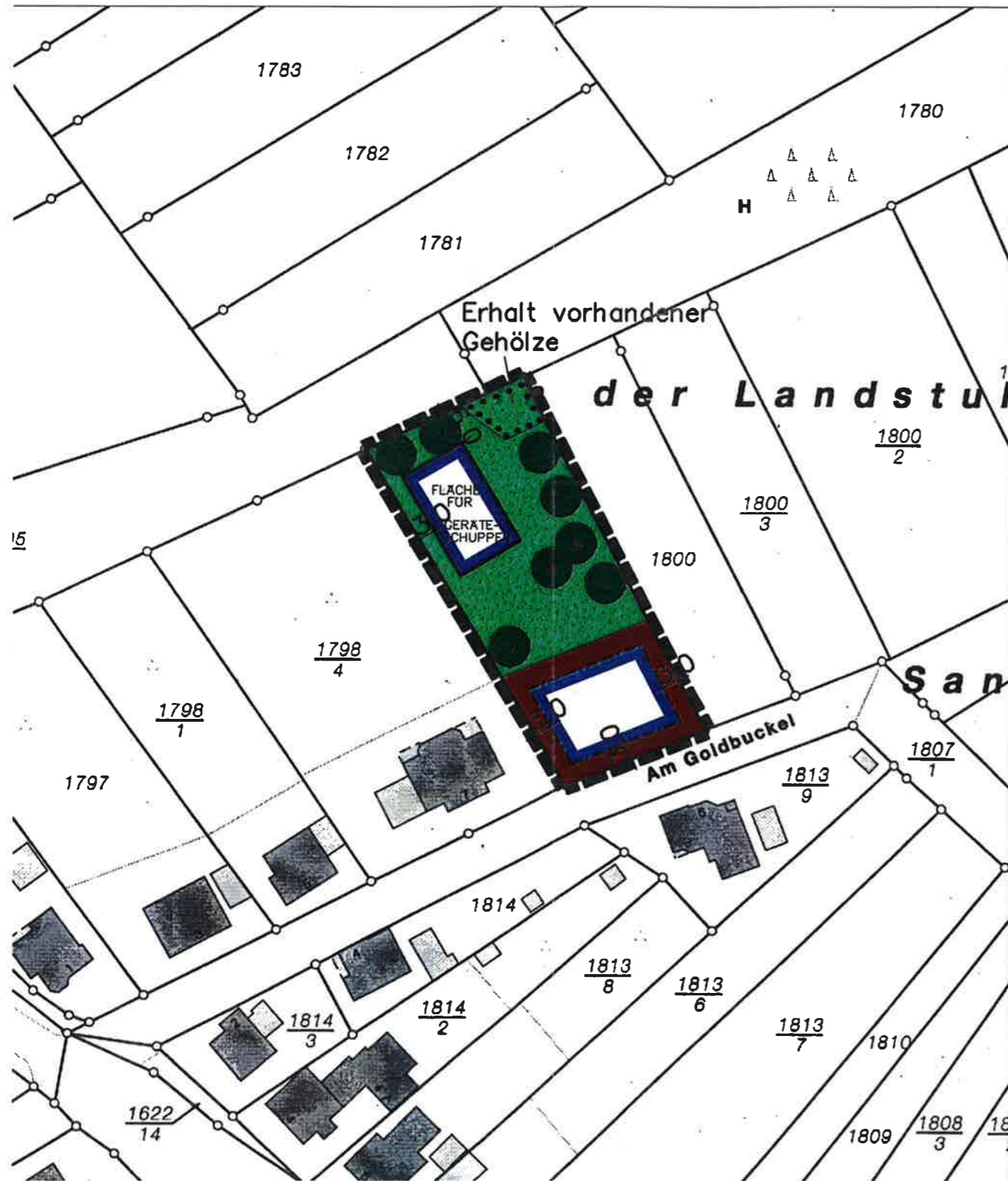
**RECHTSPLAN**

Bearbeitet:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Horst W O N K A, Berat. Ing., IngKammer Rhld.-Pf, Nr. 405  
66989 Nünschweiler, Höheischweiler Weg 10, Tel. 06336 / 92 11-0, Fax. 06336 / 92 11-11

Stand: 10.12.2012

# OG 66851 Bann ERGÄNZUNGSSATZUNG "AM GOLDBUCKEL" 1. ÄNDERUNG



## Zeichenerklärung:

- über- nicht über-  
baubar baubar
- Wohnbauflächen
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Baugrenze
- Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- Anpflanzen von Bäumen (Standorte können geringfügig abweichen)
- Erhaltung von Bäumen (Standorte können geringfügig abweichen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Änderungsbeschluss: 25.05.2012  
 Öffentlichkeitsbeteiligung: 14.09. – 15.10.2012  
 Behördenbeteiligung: 11.09.2012  
 Satzungsbeschluss: 10.12.2012  
 Ausfertigung  
 Ortsbürgermeister: 14.02.2013  
 Öffentl. Bekanntmachung: 13.03.2013

Nr.	Datum	Art der Änderung	Gez.
		Ortsgemeinde 66851 Bann	Anlage <b>1</b>
		Ergänzungssatzung "Am Goldbuckel" 1.Änderung	<b>1</b> Bl.Nr.
		Lageplan	1:1000 Maßstab
Gez. <b>Ke</b>	Bann/Goldb. #12 Zeichnungsname	Datum <b>02.08.2012</b>	Bl.Gr. <b>A3 Bann</b>
 Horst Wonka Berater der Ing.		 Der Bauherr	
<b>INGENIEURBÜRO WONKA</b> BERATENDER INGENIEUR FÜR BAUWESEN UND UMWELTPLANUNG HOHEISCHWEILER WEG 10 66989 NUNSCHWEILER TEL.(06336)9211-0 FAX.(06336)9211-11 DIPL.-ING. (FH) HORST WONKA			
Prüfermerke <b>Die Satzung wurde am 13. März 2013 öffentlich bekanntgemacht</b>  (Dr. Degenhardt) Bürgermeister			



**ERGÄNZUNGSSATZUNG  
"AM GOLDBUCKEL"  
GEMEINDE 66851 BANN /VG LANDSTUHL**

***1. Änderung***

Bearbeitet:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Horst W O N K A, Berat. Ing., IngKammer Rhld.-Pf, Nr. 405  
66989 Nünschweiler, Höheischweiler Weg 10, Tel. 06336 / 92 11-0, Fax. 06336 / 92 11-11

Stand: 10.12.2012

# Satzung

## Zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

---

### (Ergänzungssatzung)

- Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz hat der Gemeinderat von Bann folgende Satzung beschlossen.

### § 1

#### Gegenstand

Die Festlegung von Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Gemeinde Bann für den Bereich „Am Goldbuckel“.

### § 2

#### Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Gemeinde Bann wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Gemarkung Bann

Am Goldbuckel      Flurstück 1799

### § 3

#### Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Gemeinde Bann im Bereich der Straße „Am Goldbuckel“ sind in beiliegendem Lageplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 4 Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzungen liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Für die einbezogenen Grundstücke nach § 2 dieser Satzung wird festgesetzt, dass allgemeine Wohnnutzungen nach § 4 BauNVO zulässig sind. Ausnahmen werden ausgeschlossen.

Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen nach § 12 BauNVO.

Als Nebenanlage zulässig ist pro Nutzungseinheit:

Die Errichtung eines Abstell- und Geräteraumes mit einer bebauten Grundfläche von maximal 240 m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise in den dafür festgesetzten Bauflächen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 2.

### **3. Bauweise**

Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise.

### **4. Überbaubare Grundflächen**

Die vordere Baugrenze des Grundstückes 1799 wird auf 3 m von der vorderen Grundstücksgrenze und die hintere Baugrenze auf 18 m von der vorderen Grundstücksgrenze festgelegt.

Die Baugrenze für den Geräteschuppen wird auf 3 m von der westlichen Grundstücksgrenze und mind. 6 m von der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

### **5. Naturschutz- und Landschaftspflege**

Die Belange des Naturschutzes sind in einem separaten Umweltbericht mit einem Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Pflanzliste ist Bestandteil dieser Satzung. Die darin festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen.

**§ 5  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung entsprechend Hauptsatzung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bann, den 14.2.13

  
Germann  
Ortsbürgermeister



## BEGRÜNDUNG

### Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Bann sieht mit dieser Satzung die Möglichkeit, den Innenbereich zu erweitern, ohne den gesetzlichen Rahmen zu überschreiten.

Mit dieser Satzung wird ein bereits verkehrlich voll erschlossenes Grundstück an einer vorhandenen Straße dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet, so dass mit der Einbeziehung des unter § 2 dieser Satzung genannten Grundstücks zum Innenbereich eine Abrundung vorliegt.

Um den Neubau eines Wohngebäudes zu ermöglichen, ist beabsichtigt, einen Teilbereich des Grundstückes Plan-Nr. 1799 auch als Baugrundstücksfläche festzusetzen.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks wurde durch die Festlegung einer umlaufenden Bebauungsgrenze beschränkt.

In den dafür festgesetzten Bauflächen ist zudem die Errichtung eines Abstell- und Geräteschuppens mit einer bebauten Grundfläche von maximal 240 m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Erscheinungsbild der näheren Umgebung und begründet sich auch durch die etwas tiefere Lage des Grundstücks zur Straße.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die vorhandene Straße „Am Goldbuckel“.

- Die Versorgung mit Wasser erfolgt über Anschluss an das örtlich vorhandene Netz im Bereich der Straße „Am Goldbuckel“.
- Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt mittels Anschluss an das vorhandene Netz der Pfalzwerke AG in der Straße „Am Goldbuckel“.
- Die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgt mittels Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Bereich der Straße „Am Goldbuckel“.  
Die anfallenden Mengen an nicht- bzw. geringverschmutzten Niederschlagswasser sind dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Eine Einleitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation ist nur dann zulässig, wenn es nachweislich nicht auf dem Grundstück versickert werden kann.
- Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung der kommunalen Abfallbeseitigung.

Bann, den

14.2.13

  
Germann  
Ortsbürgermeister



## UMWELTBERICHT

### Mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach § 8a BNatSchG

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden.

Gemäß § 8a BNatSchG ist es notwendig, die verursachten Eingriffe den Ausgleichsmaßnahmen in konkreten Flächenanteilen gegenüberzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist Bestandteil der Satzung.

### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bann. Westlich und auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Baugrundstücks befinden sich Wohngebäude.

Der Planungsraum ist weder Bestandteil eines Wasserschutzgebietes noch eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz.

Der Planungsraum ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.

Altlasten i.S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG sind nicht bekannt.

Derzeit stellt sich der ökologische Bestand wie folgt dar:

Im südwestlichen Bereich befinden sich 2 größere Laubbäume. Zwei weitere befindet sich etwa in der Grundstücksmitte nahe der östlichen Grenze. Im Nordosten ragt ein Teil einer Nadelholzstruktur in das Plangebiet.

Auf dem Grundstück, das teilweise als Lager- und Abstellplatz für Baumaschinen und Baumaterialien genutzt wird, befindet sich zudem das Grundgerüst einer Maschinenhalle.

Der Boden ist weitgehend unversiegelt. Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Das Arten- und Biotoppotential ist durch die umgebende Wohnbebauung, die vorhandene Straße sowie der Nutzung als Lagerplatz für Baumaschinen und -materialien vorbelastet bzw. beeinträchtigt.

Der Bereich ist derzeit von allgemeiner bis geringer Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Das Plangebiet wird dem Innenbereich (§ 34 BauGB) der Gemeinde Bann zuge schlagen. Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind für ein Wohngebiet eher als gering einzuschätzen, zumal eine Wohnbebauung nur in unmittelbarer Nähe zur Straße zulässig ist.



Da sich der bauliche Eingriff auf einen eher kleinen Bereich beschränkt, sollen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet selbst abgeleistet werden.

Bei der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Grundfläche (GRZ) von 0,4 und einer maximal zulässigen Überschreitung von 50% ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von:  $583 \text{ qm} \times 0,6 = 350 \text{ qm}$ .

Hinzu kommt die überbaubare Fläche für ein Abstell-/Geräteschuppen in Höhe von  $240 \text{ m}^2$ .

### **Artenschutzrechtlicher Belange**

Auf der Fläche sind keine Artenschutzbereiche, Gebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie oder Flora-Fauna-Habitate kartiert. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsart und der Struktur der Gehölze ist nicht mit einem Vorkommen besonders schützenswerten Arten und Lebewesen zu rechnen.

Trotzdem ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind.

Aufgrund der im Planbereich vorhandenen Habitatstrukturen lässt sich das Vorkommen auf folgende streng geschützter Artengruppen beschränken:

#### Fledermäuse

Innerhalb des Planbereichs ist potentiell mit dem Auftreten von jagenden Fledermäusen zu rechnen, da diese über einen großen Aktionsradius verfügen.

Fledermausquartiere in Form von Baumhöhlen, welche v.a. der Bechsteinfledermaus als Quartier dienen, wurden im Plangebiet nicht gefunden.

Eine erhebliche Gefährdung dieser Tiere im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustands einer Lokalpopulation ist nicht anzunehmen, zumal die möglicherweise verloren gehenden Habitate wegen der unmittelbar umliegenden / angrenzenden Landschaft sowohl qualitativ als auch quantitativ ersetzbar sind.

#### Reptilien

Im Bezug auf Reptilien ist innerhalb des Gebietes höchstens das Vorkommen von Eidechsen denkbar, wenngleich nicht sehr wahrscheinlich. Auch dürften sich potentielle Vorkommen wohl eher auf den hinteren Grundstücksbereich beschränken, der mit Ausnahme eines Geräteschuppens nicht bebaut werden soll. Da für diesen eine Grundkonstruktion schon seit längerer Zeit vorhanden ist, kommt es hier zu keinen Gefährdungen.

#### Vögel

Durch den Mangel an geeigneten Gehölzen kommt die Fläche für die meisten Vogelarten nicht als Brutbereich in Frage, sondern wird aller Wahrscheinlichkeit nach in erster Linie als Jagd- und Nahrungsrevier genutzt.

Für am Boden brütende Arten ist der Planbereich aufgrund der schon vorhandenen Nutzung nur eingeschränkt geeignet.

Da gleichartige Geländestrukturen in größerem Ausmaß, nördlich und östlich direkt an den Planbereich angrenzen, (Wiesenflächen mit vereinzelt Baum- und/oder Heckenbestand, Nadelwäldchen im Nordosten), ist davon auszugehen, dass betroffene Arten, problemlos auf diese Bereiche ausweichen können. Die möglicherweise eintretenden Habitatverluste sind in Relation zum gesamt verfügbaren Lebensraum äußerst gering, aus diesem Grund ist eine Gefährdung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustands einer Lokalpopulation nicht anzunehmen.

Fazit:

Die Bebauung des Plangebiets insbesondere die Inanspruchnahme des südlichen Grundstücksbereichs führt nicht zu solchen Auswirkungen, dass eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population potentiell betroffener Fledermaus- und Reptilienarten zu konstatieren bzw. zu prognostizieren wäre. Der Bereich ist durch die derzeitige Grundstücksnutzung und die umgebende Siedlungs- und landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt und weist nur wenige Gehölzstrukturen auf. Eine signifikante Erhöhung von Beeinträchtigungen und damit die Erfüllung betriebsbedingter Verbotstatbestände wie Tötung, Störung, Entnahme oder Zugriff sind nicht gegeben.

Von den betroffenen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie wird das Plangebiet lediglich als Nahrungs- bzw. Jagdrevier genutzt, was nach Abschluss der Maßnahme weiterhin möglich sein wird.

Ein Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) wird nicht drohen, da zu erwarten ist, dass die betroffenen Vögel den Bauarbeiten weichen und auch später nicht durch die Wohnnutzung getötet werden.

Ein Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot) könnte nur drohen, wenn die Bauarbeiten betroffene Vogelarten während der Zeit der Brut und Aufzucht erheblich gestört würden, was nicht zu erwarten ist, da die Baumaßnahmen nach derzeitigem Planungsstand für Sommer/Herbst vorgesehen sind.

Ein Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme) ist demnach ebenfalls nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für § 44 Abs. 1 Nr. 4 (Zugriffsverbot). Zudem bleiben Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten.

**Demnach werden durch das Vorhaben keine der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.**

## **Festsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen / Fazit des Umweltberichts**

### Auswirkungen und deren Kompensation

Der vorliegende Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass im Falle der Realisierung einer Bebauung der Flur-Nr. 1799 folgende zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt entstehen:

1. Neuversiegelung bisher un bebauter Bereiche  
Durch eine Wohnbebauung, den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, und einem Abstell-/Geräteschuppen von max. 240 m<sup>2</sup> werden maximal ca. 590 m<sup>2</sup> Fläche ganz oder teilweise neu versiegelt.

#### Kompensation:

Zur Kompensation der Inanspruchnahme von ca. 590 m<sup>2</sup> un bebauter Fläche, wird die Pflanzung von 6 hochstämmigen Laubbäumen (anrechenbare Kompensationsleistung max. 100 m<sup>2</sup> pro Baum) vorgeschrieben.

2. Bebauung bisher un bebauter Bereiche  
Durch die Neubebauung bisher un bebauter Bereiche kommt es zu einem Verlust an Vegetation, Arten und Lebensbereichen, der durch die Erhaltung von Vegetationsbeständen und dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet selbst vollständig kompensiert werden kann.

### Fazit des Umweltberichts

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben aus Umweltgesichtspunkten als zulässig und raumverträglich angesehen werden kann, wenn die negativen Auswirkungen auf die Umwelt vollständig kompensiert werden.

### Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind für das Neubaugebiet festzusetzen und als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölze im hinteren Grundstücksbereich sind zu erhalten.

Als Kompensation des baulichen Eingriffs sind insgesamt 6 hochstämmige Laubbäume, zur besseren Einbindung des Grundstücks in die angrenzende Landschaft, zu pflanzen. Bei der Auswahl sollten vorzugsweise Gehölze der Pflanzenliste gewählt werden.

Pflanzqualitäten, zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Der Stammumfang der anzupflanzenden Einzelbäume und führenden Gehölze soll mindestens 10-12 cm betragen, für Obstbäume ist ein Stammumfang von 8-10 cm ausreichend.

Die festgesetzten Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Bautätigkeit durchzuführen. Die Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung und -rückführung sind mit Beendigung der Bautätigkeit abzuschließen.

Pflanzliste

Die nachstehende Pflanzliste ist als Vorschlag für die zu verwendenden Arten bei den privaten Pflanzungen zu sehen.

Pflanzliste	
<b>BÄUME</b> (Mindestgröße 10/12, 3xv)	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia in Arten u. Sorten	Linde
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
<b>HECKENPFLANZEN</b> (Mindestgröße 60/100, 2xv)	
Carpinus betulus	Hainbuche als Hecke
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Wildpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

OBSTBÄUME (Mindestgröße 8/10)	
<b>Äpfel:</b>	
Apfel von Croncels	Manos Küchenapfel
Berner Rosenapfel	Mutterapfel
Bohnapfel	Ontario
Freiherr von Berlepsch	Prinz Albrecht von Preußen
Gelber Bellefleur	Prinzenapfel
Grahams Jubiläumsapfel	Rheinischer Winterrambour
Gravensteiner	Riesen Boikenapfel
Holsteiner Cox	Roter Bellefleur
Horneburger Pfannkuchen	Scharlachroter Cascoyner
Ingrid Marie	Schöner aus Boskoop
Jakob Lebel	Stark Earliest
James Grieve, rot	Winter Goldparmäne
Jonathan	Winterglockenapfel
Kaiser Wilhelm	Winterstreifling / Luxemburger
Kasseler Renette	Rambour
Landsberger Renette	Zuccalmaglio
Birnen:	Gellerts Butterbirne
	Conference
	Köstliche aus Charneu
	Pastorenbirne
	Frankelbacher Mostbirne
	Oberösterr. Mostbirne
Süßkirschen:	Große Prinzessinkirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche
	Große Schwarze Knorpelkirsche
	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Pflaumen:	Nancymirabelle
	Hauszwetsche

bearbeitet

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. FH Horst Wonka  
Beratender Ingenieur, IngK Rhld.-Pf., Nr. 405  
66989 Nüschweiler, Höheischweiler Weg 10  
Tel. 06336 / 9211-0 Fax. 06336 / 9211-11



Für die Richtigkeit:

Bann, den 14.2.2013

  
(Ortsbürgermeister)

