

## SATZUNG

### der Ortsgemeinde OSANN-MONZEL, ORTSTEIL OSANN über die Ergänzung von Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortslagenbereiches "Autohaus Kröfges"

#### (Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat **OSANN-MONZEL** am **01.10.2015** folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Geltungsbereich

##### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung und die, auf Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB, als bisherige Außenbereichsfläche zusätzlich in die im Zusammenhang **bebaute Ortslage** des Ortsteils Osann einbezogenen Flächen, umfassen in der Gemarkung **Osann**

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| <b>Flur 22</b> | <b>Flst. 84/4 tw.</b> |
|----------------|-----------------------|

Der Ergänzungsbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage **Osann-Monzel im Ortsteil Osann** ist in der als Bestandteil dieser Satzung beigelegten Liegenschaftskarte im M 1:1.000 abgegrenzt.

#### § 2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzung

##### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich Betriebs- und Nebengebäude bzw. Betriebsflächen zur gewerblichen Nutzung, die der Fa. Wilhelm Kröfges GmbH&Co.KG Osann-Monzel (Autoverkauf und -werkstatt) bzw. dessen Rechtsnachfolger zugeordnet sind.

##### 2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1), 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO)

GRZ **0,6**

##### 2.3 Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Firsthöhe wird auf max. 9,0 m, gemessen über OK Bodenplatte festgesetzt.

#### § 3 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

##### 3.1 Oberflächenbefestigung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Hof- und Betriebsflächen sind, soweit dies nicht aufgrund anderer Rechtsgrundlagen (z.B. Grundwasserschutz) unzulässig ist, mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rindenmulch, Sand / Kies.

##### 3.2 Geländemodellierung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Erdböschungen sind in Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 oder flacher anzulegen und ab einer Höhe von jeweils 1,5 m durch  $\geq 0,5$  m breite Terrassen zu staffeln;
- Stützmauern sind ab einer Höhe von jeweils 1,5 m mit  $\geq 0,5$  m breiten, begrünten Zwischenräumen zu staffeln; zulässig sind Stützmauern als Steingabionen, Natursteinmauer bzw. natursteinverblendete, verputzte oder ganzflächig begrünte Mauer.

### 3.3 Ausgleichsmaßnahmen A 2 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Für die gem. Satzungsdarstellung anzupflanzenden Sträucher sind Laubarten zu verwenden. Die Hecke ist freiwachsend oder als Schnitthecke zu entwickeln, wobei die Endwuchshöhe / Schnitthöhe bei > 1,80 m sein muss

Die festgesetzte Maßnahme A 2 ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten neuen Gebäudes im Satzungsgebiet zu realisieren und sie ist der Baufläche im Satzungsgebiet zu 100 % zugeordnet.

## § 4 Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

### 4.1 Ausgleichsmaßnahme A 1

Auf Gem. Osann, Flur 22 sind auf den Flurstücken 58 tw. und 59 tw. folgende Maßnahmen umzusetzen:

| Flurstück 58 tw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Flst. 59 tw.                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Ein 7 m breiter Wiesenstreifen ist                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ein 8 m breiter Wiesenstreifen ist |
| von den angrenzenden bebaubaren Flächen durch Holzpfosten (1 Stk je 10 lfm) abzutrennen und nachfolgend auf Dauer extensiv als Dauergrünland zu bewirtschaften (max. 2-mal Mahd im Jahr, Erstmahd nach dem 15. Juni, Abräumen des Mähgutes, Verzicht auf Düngung und Einsatz von Bioziden).                                                                                                |                                    |
| Auf der Fläche sind 5 Stk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Auf der Fläche sind 4 Stk          |
| hochstämmige Obstbäume anzupflanzen, wobei die Grenzabstände gem. der §§ 44 bis 47 LNRG bei der Pflanzung zu beachten sind. Hierfür können sowohl Wildobstsorten (z.B. Speierling) als auch Most- und Tafelobst verwendet werden. Sofern Tafelobst angepflanzt wird, sind die Bäume regelmäßigen fachgerechten Pflege- und Erziehungsschnitten zu unterziehen.                             |                                    |
| Sämtliche Bäume auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten und regelmäßigen, fachgerechten Pflege- und Erziehungsschnitten zu unterziehen. Sämtliche Bäume sind bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Oktober bis Anfang April) artgleich zu ersetzen. Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverschlingung zu schützen. |                                    |
| Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.                                                                                                                                                                                                     |                                    |
| Die festgesetzte Maßnahme A 1 ist auf beiden Teilflächen in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten neuen Gebäudes im Satzungsgebiet zu realisieren und sie ist der Baufläche im Satzungsgebiet zu 100 % zugeordnet.                                                                                                                                                  |                                    |

### 4.2 Sicherung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung zu sichern

- durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Ortsgemeinde und der Kreisverwaltung, untere Naturschutzbehörde als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB)
- oder durch Baulasteintrag.

Der Nachweis soll im Rahmen des Bauantrages erfolgen.

### 4.3 Bodenschutz / Altlasten

a) Grundsätzlich werden Bodengutachten für alle erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen.

b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

- c) 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.
- d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

#### 4.4 Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.

- Es wird empfohlen, das anfallende, unbelastete **Oberflächenwasser** der privaten Flächen auf dem Grundstück selbst mit 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche zurückzuhalten. Die Rückhaltung soll über eine Retentionszisterne, flache Mulden, Teiche oder über eine Rigole erfolgen. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Die Drosseleinrichtung muss dabei über eine flexible Leitung, die über einen Schwimmer verfügt und deren Einlauföffnungen sich unter dem Wasserspiegelniveau (dadurch hohe Betriebssicherheit) befinden, realisiert werden. Der mit den VG-Werken abzustimmende Nachweis über die naturnahe Oberflächenwasserbewirtschaftung ist mit dem jeweiligem Bauantrag einzureichen.

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

- Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
- Oberflächennahes Grundwasser ist nicht auszuschließen und die Deckschichten sind ungünstig ausgebildet. Entweder ist auf eine Unterkellerung / tiefere Abgrabungen zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile sind gegen drückendes Wasser zu schützen.

#### 4.5 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]) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigespflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

#### 4.6 Ressourcenschutz

- a) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
- b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

## § 5 Inkrafttreten

---

Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

**Osann-Monzel, .....2015**

(S)

---

**Armin Kohnz  
(Ortsbürgermeister)**

### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
9. Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. 03. 1978, GVBl 1978, S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) )
12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)
13. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch § 129 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127)