

SATZUNG der

Ortsgemeinde SCHLADT

über die Klarstellung und Ergänzung von Flächen
der im Zusammenhang bebauten

ORTSLAGE

(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat **SCHLADT** am **10.07.2012** folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

Die Ergänzung von Flächen in 3 Teilbereichen und die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Ortsgemeinde **Schladt** ist in der als Anlage und Bestandteil dieser Satzung beigefügten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 - festgelegt.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung **Schladt** folgende Flurstücke:

Flur	Flurstücke
4	59 tw., 60/1, 60/3
5	3/1, 3/2, 4, 5/1, 5/2, 6 tw., 7, 8 tw., 9/1, 9/2, 10/2, 12/1 tw., 13/2, 13/3, 13/4, 14 tw., 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24/1, 24/3, 24/4, 25, 26, 27, 28 tw., 29 tw., 30 tw., 31 tw.
6	1 tw., 2 tw., 3, 4/1, 4/2, 5/1, 5/2, 5/4, 5/5, 6, 7 tw., 8 tw., 9, 10/1, 10/2, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19/1, 19/2, 20, 21, 22, 23, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 25, 26, 27, 28, 29, 29, 30, 31, 32, 34/1, 34/2, 35/1, 35/3, 35/4, 35/5, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 47/1, 48/1, 48/2 tw.
7	43/tw., 44 tw., 62 tw., 88 tw.

1.2 Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB werden als bisherige Außenbereichsflächen zusätzlich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen:

<i>Teilbereich 1</i>	Flur 4	60/3
	Flur 5	8 tw. (Erschließung)
<i>Teilbereich 2</i>	Flur 5	30 tw.
<i>Teilbereich 3</i>	Flur 6	36 und 37
	Flur 7	44 tw. und 88 tw. (Erschließung)

§ 2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzung

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für die in § 1.2 genannten Ergänzungsbereiche.

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

GRZ **0,4**; bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die gem. Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO. Die ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen überstellt werden.

§ 3 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für die in § 1.2 genannten Ergänzungsbereiche.

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

Hofflächen, Hauszufahrten und -zuwegungen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä.. Auf einen entsprechend durchlässigen Unterbau ist zu achten. Auf § 10 LBauO wird verwiesen.

3.2 Gehölzverwendung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)

Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

3.3 Gehölzerhalt / Artenschutz (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)

Die in Teilbereich 3 vorhandenen Obst- und Laubbäume sind während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und auf Dauer des natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu erhalten bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode artgleich zu ersetzen.

Sofern die jüngeren Bäume bei der Erschließung der Grundstücke stören, können sie vor Beginn der Baumaßnahmen auf einen anderen Standort auf den Baugrundstücken verpflanzt und hier auf Dauer des natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Erhaltungszustand erhalten werden.

3.4 Ausgleichsmaßnahme A 1 bis A 3 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf den in der Satzungskarte mit A 1, A 2 und A 3 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind folgende, funktional gleichwertige Maßnahmen zulässig bzw. Auflagen einzuhalten:

- Anpflanzung von mind. 1 Laubbaum und 25 Laubsträucher (Anteil Ziergehölze: max. 20 %) je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung) als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken mit jährlich einmaliger Mahd oder freier Sukzession der gehölzfreien Flächen
- oder
- Anpflanzung jeweils eines hochstämmigen Obstbaumes lokaler Sorten oder eines einheimischen Laubbaumes (Standraum: 100 m²) je angefangene 10 lfm Flächenverlauf an der längsten Seite. Die zulässigen Grenzabstände entsprechend der §§ 44 bis 47 LNRG sind zu berücksichtigen. Die gehölzfreien Flächen sind extensiv als Wiese zu nutzen (max. 2-mal Mahd im Jahr, Erstmahd nach dem 15. Juni).

Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode artgleich zu ersetzen.

Die festgesetzte Art der Nutzung gehölzfreier Flächen muss auf Dauer gewährleistet bleiben.

- Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütte, Sitzplatz, Zufahrt oder Weg, o.ä.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Aufschüttung / Abgrabung ist auf diesen Flächen unzulässig. Die Anlage von flachen Erdmulden zur Rückhaltung von Außenbereichswasser ist zulässig.
- Die Flächen sind - sofern eine äußere Einzäunung erforderlich wird - mittels einfachem, blickdurchlässigen Zaun mit max. 1,5 m Höhe einzufrieden.

3.5 Ausgleichsmaßnahme A 4 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf den, in der Satzungskarte gekennzeichneten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen, sind hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten oder einheimische Laubbäume 2. Ordnung zu verwenden. Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode artgleich zu ersetzen.

3.6 Gehölzliste (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Für die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 4 sind als Gehölzarten zu verwenden:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) oder Laub-Zierlaubbäume; [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 12-14 cm Stammumfang];

Obstbäume lokaler Sorten [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14 cm];

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Wildrosen (*Rosa spec.*) oder Laub-Ziersträucher [3-5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 150-200].

3.7 Umsetzung und Zuordnung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 und 135 BauGB)

- Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen A 1 - A 4 sind den angrenzenden Baugrundstücken in den Teilbereichen 1 bis 3 jeweils zu 100 % zugeordnet.
- Ist eine katastertechnische Abtrennung der privaten Ausgleichsflächen von den Baugrundstücken vorgesehen, muss diese durch eine entsprechende Baulast oder Grundbucheintrag (zugunsten von Ortsgemeinde und Landkreis Bernkastel-Wittlich als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) mit dieser verbunden bleiben.
- Die festgesetzten Maßnahmen A 1 bis A 3 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweils dazugehörigen Baugrundstück zu realisieren.
- Der Nachweis der Sicherstellung von Fläche und Maßnahmen muss im Rahmen des Bauantrages geführt werden.

§ 4 Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise gelten- sofern dies nicht explizit nur für Teilbereiche ausgeführt ist - für den gesamten Satzungsbereich.

4.1 Gehölzpflanzungen / Artenschutz

- Die innerhalb der Ortslage vorhandenen Obst- und Laubbäume sind möglichst auf Dauer des natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu erhalten. Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Feb. d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.
- Bei allen Pflanzungen sollte der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ und die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten beachtet werden.
- Neu anzupflanzende Bäume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen.

4.2 Behandlung von Oberflächenwasser

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. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen:

- Das anfallende Oberflächenwasser sollte vorrangig auf dem Grundstück zurückgehalten werden (Fassungsvermögen mind. 50 l / m² versiegelter Fläche). Möglich ist z.B. eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett. Die Ableitung des Überlaufs kann in das vorhandene Entwässerungssystem (Regenwasserkanal) eingeleitet werden.
- Schmutzwasser darf nicht mit Niederschlagswasser vermischt werden. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist nicht zulässig.

4.3 Boden- und Flurdenkmäler

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Spuren früherer Besiedlung oder Flurdenkmäler beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren (§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz).

4.4 Ressourcenschutz

- Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.
- Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung.
- Niederschlagswasser kann gesammelt und als Brauchwasser verwertet werden. Hierzu könnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken z.B. in Zisternen oder Teichen gespeichert werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

4.5 Bodenschutz

- Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, es werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. 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 umgehend zu informieren.
- Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

4.6 Gesundheitsvorsorge

Aussagen zur potentiellen Radonbelastung liegen aktuell nicht öffentlich zugänglich vor.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ 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 eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

4.7 Müllabfuhr - Teilbereiche 1 und 3

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung kann in den Teilbereichen 1 und 3 nicht bis unmittelbar bis an die Baugrundstücke erfolgen. Die Behälter müssen bis an die angefahrenen Straßen in der Nachbarschaft gebracht werden.

4.8 Wegenutzung

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die in Verlängerung in Wirtschaftswege übergehen, muss der ungehinderte landwirtschaftliche Verkehr ständig gewährleistet bleiben.

4.9 Landwirtschaft

Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen.

4.10 Straßenbeleuchtung

Unter Umständen wird es erforderlich, die Straßenleuchten in den Ergänzungsbereichen 1 bis 3 auf Privatgelände zu errichten.

5 Inkrafttreten

5.1 Inkrafttreten

Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Schladt,2012

(S)

(Ortsbürgermeister)