

**SATZUNG** der**Ortsgemeinde LEIDENBORN**

über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage  
im Bereich "**AUF TROSTGARTEN**"

(Ergänzungssatzung)

aktueller Stand: 23.04.11

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 **LEIDENBORN** am **23.04.2011** folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Geltungsbereich****1.1 Geltungsbereich**

Die Ergänzung von Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage **Leidenborn** ist in der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Liegenschaftskarte im M 1:1.000 festgelegt.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung **Leidenborn**, in der **Flur 2** folgende **Flurstücke**

<b>Altbezeichnung</b> des aktuell gültigen Katasters	526/13 tw., 527/13 tw., 12/1 tw und 527/13 tw., 531/34 tw., 526/13 tw., 33 tw., 632/4 tw.
<b>Neubezeichnung</b> der nicht rechtskräftigen Zuteilungskarte des DLR Eifel	47 tw., 110/2 tw.

**1.2 Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen**

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB wird als bisherige Außenbereichsfläche im **Flur 2** zusätzlich in die im Zusammenhang **bebaute Ortslage** von **Leidenborn** einbezogen:

<b>Altbezeichnung</b> des aktuell gültigen Katasters	526/13 tw., 527/13 tw., 12/1 tw
<b>Neubezeichnung</b> der nicht rechtskräftigen Zuteilungskarte des DLR Eifel	47 tw.

**§ 2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzung****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 dargestellten privaten Grünflächen / Ausgleichsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

**2.2 Gebäudehöhe** (§§ 16 (2), 18 (1) BauNVO i.V.m. § 88 (6) LBauO)

Die Firsthöhe wird auf max. 9,0 m über OK Fertigfußboden (FFB) des untersten Geschosses festgesetzt.

Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 6,50 m gemessen von OK Gelände am tiefsten Geländepunkt bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.

### § 3 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

---

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

Hoffflächen, Hauszufahrten und -zuwegungen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind mit wasser-durchlässigen 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.

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

Für flächige Aufschüttungen und Abgrabungen gilt:

- 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, begrüntem Zwischenräumen zu staffeln;  
zulässig sind Stützmauern als Steingabionen, Natursteinmauer bzw. natursteinverblendete, verputzte oder ganzflächig begrünte Mauer.

#### 3.3 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.

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

Auf der in der Satzungskarte mit A 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anpflanzung von 4 Stk hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer [Mindestqualität: 2xv, o.B., 10-12]. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind die Obstbäume artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.

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

Die festgesetzte Maßnahme A 1 ist mit Beginn der ersten Pflanzperiode (Gehölzpflanzungen) nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem angrenzenden und zugeordneten Baugrundstück zu realisieren.

Die Ausgleichsmaßnahme ist zu 100 % dem Baugrundstück zugeordnet.

Die Fläche und Maßnahme A 1 muss durch eine entsprechende Baulast oder Grundbucheintrag (zugunsten von Ortsgemeinde und des Eifelkreises Bitburg-Prüm als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) abgesichert werden. Das gilt auch bei einer ggfs. vorgesehenen katastertechnischen Abtrennung der privaten Grünflächen von den Baugrundstücken gem. § 19 BauNVO.

Der Nachweis der Sicherstellung von Fläche und Maßnahmen muss im Rahmen des Bauantrages geführt werden.

### § 4 Hinweise

---

#### 4.1 Externe Ausgleichsmaßnahme A 2

Auf Flur 2, Flst. 527/13 tw. und 12/1 tw. - Altbezeichnung bzw. 47 - Neubezeichnung wird die externe Ausgleichsfläche A 2 festgelegt. Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- ⇒ die vorhandenen Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen
- ⇒ die gehölzfreien Flächen sind der natürlichen Entwicklung mit dem Ziel "Gebüsch mittlerer Standorte" zu überlassen.

Die Maßnahme A 2 ist mit Beginn der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem Baugrundstück im Satzungsgebiet zu realisieren.

Die Ausgleichsmaßnahme ist zu 100 % diesem Baugrundstück zugeordnet.

Die Maßnahmendurchführung ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Ortsgemeinde als Planungsträger und Eifelkreis, unterer Naturschutzbehörde, vor Rechtskraft der Satzung zu vereinbaren.

Die Fläche und Maßnahme A 2 muss durch eine entsprechende Baulast oder Grundbucheintrag (zugunsten von Ortsgemeinde und des Eifelkreises Bitburg-Prüm als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) abgesichert werden.

Der Nachweis der Sicherstellung von Fläche und Maßnahmen muss im Rahmen des Bauantrages geführt werden.

#### 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 wird empfohlen:

- Das anfallende Oberflächenwasser ist vorrangig auf dem Grundstück zurückzuhalten (Fassungsvermögen mind. 50 l / m<sup>2</sup> versiegelter Fläche). Möglich ist z.B. eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf oder in offenen Teichen bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett. Wohin der Überlauf abzuleiten ist, muss im Rahmen des Bauantrages geregelt werden.
- Es darf kein Grundwasser (z.B. von Drainagen) in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.
- Ggfs. ist für die Ableitung von Schmutzwasser in den vorhandenen Kanal eine private Hebeanlage erforderlich. Details sind im Rahmen des Bauantrages mit den VG-Werken abzustimmen.
- Das Niederschlagswasser kann als Brauchwasser gesammelt und verwertet werden (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine). 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 Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

#### 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 das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren (§ 17 Denkmalschutzpflegegesetz).

#### 4.4 Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

#### 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. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- 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.

#### 4.6 Abfallentsorgung

Die Behälter für die **Abfallentsorgung** der neuen Baugrundstücke sind an die Herzfelder Straße zu bringen, da keine Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge der Entsorgungsfirmen zur Verfügung steht.

---

## **§ 5 Inkrafttreten**

### **5.1 Inkrafttreten**

Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Leidenborn, .....2011

(S)

---

**(Ortsbürgermeister)**