

# 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG

## der **Ortsgemeinde MAUEL** über die Klarstellung und Ergänzung von Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage für den "nordöstlichen Ergänzungsbereich" (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 zurzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat **MAUEL** am **28.11.2023** folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

---

Die Abgrenzung der Änderung des "nordöstlichen Ergänzungsbereiches" der im Zusammenhang bebauten Ortslage Mauel ist in der als Anlage und Bestandteil dieser Satzung beigefügten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 festgelegt.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung **Mauel**:

Flur 2	Flurstücke 63/3 tlw., 64/6 tlw.
--------	---------------------------------

### **§ 2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzung**

---

#### **2.1 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von **0,4** als Höchstmaß festgesetzt.

Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die in der Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO. Die Ausgleichsfläche A 1 sind von Bebauung freizuhalten.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen** (§§ 16 (2) Nr. 4 und §18 BauNVO i.V. mit § 88 Abs.6 LBauO)

##### **2.2.1** Die Höhe der Hauptbaukörper wird festgesetzt auf

Höhe First: max. 10,50 m

Höhe Attika / Traufe: max. 7,50 m

Unterer Bezugspunkt ist das in der Satzungskarte mit Höhenlinien dargestellte Urgelände in der straßenseitigen Gebäudefassadenmitte.

Oberer Bezugspunkt ist die Schnittlinie der Gebäudeaußenflucht mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. die Oberkante Attika (=Traufhöhe) bei Flachdächern.

##### **2.2.2** Für talseits sichtbare, traufseitige Wandhöhen wird eine Maximalhöhe von 7,50 m gemessen von OK neues Gelände bis zum Schnittpunkt Gebäudeaußenflucht / Dachhaut bzw. Oberkante Attika festgesetzt.

#### **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

**2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 21 a BauNVO)

- 2.4.1 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.
- 2.4.2 Je Wohneinheit sind mind. 2 frei anfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz für die gleiche Wohneinheit angerechnet werden.

**2.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig

---

**§ 3 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen**

---

**3.1 Oberflächenbefestigung**

Hauszufahrten und -zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässiger Untergrund und Tragschicht nach FGSV- Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen) zu befestigen.

**3.2 Geländemodellierung** (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. § 88 (6) LBauO)

Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken bzw. für Straßenböschungen gilt:

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen für Geländemodellierungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 1,5 m mit mind. 0,5 m breiten Terrassen/Bermen anzulegen.
- b) Das Abfangen des Höhenunterschiedes kann erfolgen mittels:
- Erdböschungen, die in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsaat mit Rasen oder Blumenwiese, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind.
  - Stützmauern, die ab einer sichtbaren Wandfläche von 3 m<sup>2</sup> durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (mind.1 Pfl. je lfm) flächig zu begrünen sind.
  - Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verblendete Mauern oder Mauern aus Steinkörben

**3.3 Ausgleichsmaßnahme A 1** (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Auf der in der Satzungskarte dargestellten Fläche **A 1** sind umzusetzen und auf Dauer zu halten und zu sichern:

- a) Flächig verteilte Anpflanzung von 4 Stk hochstämmigen Tafel- oder Mostobstbäumen lokaler Sorten oder Wildobstbäume [Hochstamm, 2xv, o.B, 10-12].
- b) Die gehölzfreie Grundfläche ist als Extensiv-Wiese max. 2-mal im Jahr und nach dem 15. Juni d.J. zu mähen (mit Abtransport des Mähgutes). Der Einsatz von Dünger, Herbiziden oder Fungiziden ist nicht zulässig. Die extensive Grünlandnutzung ist auf Dauer zu sichern.
- c) Unzulässig sind auf der Fläche:
- die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten, Mauern, etc.),
  - die Einbeziehung in die benachbarte Gartennutzung,
  - die Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung,
  - ein Umbruch der Vegetationsdecke,
  - die Anlage von Lagerflächen

- d) Einfriedungen zur freien Feldflur sind blickdurchlässig zu gestalten
- e) Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist dem straßenseits vorgelagerten Baugrundstück zu 100 % zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des errichteten Hauptgebäudes zu realisieren.

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

- a) Auf den in der Satzung dargestellten Standorten (+/- 3 m Verschiebung zulässig) zum Anpflanzen von Bäumen sind 3 Stk hochstämmige Tafel- oder Mostobstbäume lokaler Sorten oder Laubbäume [Hochstamm, 2xv, o.B, 10-12] anzupflanzen. Als Arten sind auszuwählen aus:

*Acer campestre (Feldahorn), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)*

*Obstbäume: Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR*

- b) Die Ausgleichsmaßnahme A 3 ist dem Baugrundstück zu 100 % zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des errichteten Hauptgebäudes zu realisieren.

### **3.5 Vorgaben für Gehölzpflanzungen gem. A 1 und A 3**

- a) Die Gehölze sind fach- und normengerecht in offenen Baumscheiben anzupflanzen. Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverschädigung zu schützen (Einbinden Wurzelballen mit Kaninchendraht / Dreibock mit Drahtumwicklung oder Stammhosen).
- b) Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.  
Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 – 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt).  
Laubgehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen.
- c) Eine Düngung der Bäume ist zur Förderung des Jungbaumwachstums erforderlich. Erlaubt ist die Verwendung von organischen Düngern (z.B. Kompost, Stallmist und ergänzend Hornspäne, Rizinusschrot, oder andere organische Handelsdünger) im Baumscheibenbereich mit Einarbeitung.  
Der Einsatz von Insektiziden oder Fungiziden ist nicht zulässig.
- d) Bei Verlust oder Abgang sind die Bäume standortnah in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch fach- und normengerechte Neuanpflanzungen mit den gleichen Voraussetzungen wie die Erstbepflanzung zu ersetzen.

## § 4 Hinweise

---

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

- Sie sind u.a. das Ergebnis der Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen und dienen der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen
- Sie dienen als Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht sowie zu sonstigen Bepflanzungen.
- Sie dienen der Information der Öffentlichkeit / den Grundstückseigentümer\*innen oder Bauwilligen über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange.

**In der Begründung Kap. 5.2.5 sind weitere Empfehlungen dargestellt.**

### 4.1 Grundwasserschutz

- a) Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist mittel, es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören und das Grundwasser nicht zu verunreinigen.
- b) Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind einzuhalten.

### 4.2 Oberflächenwasserbehandlung

- a) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte auf dem Baugrundstück zurückgehalten und zur Verdunstung / Versickerung zu bringen. Möglich ist eine Rückhaltung mit Verdunstung in offenen Teichen bzw. Erdmulden oder eine Rückhaltung mit Versickerung in untererdigen Rigolenfüllkörpern. Die Bemessung ist für mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche auszulegen. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass verfügen, das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Der Wenn eine Versickerung vorgesehen ist, wird zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ein entsprechendes Bodengutachten empfohlen. Durch die Versickerung dürfen keine nachteiligen Beeinträchtigungen der Unterliegergrundstücke entstehen.

Der Notüberlauf kann in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Der Einzelnachweis der Rückhaltung (Volumen und Drosseleinstellung) ist mit den VG-Werken im Detail abzustimmen und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

- b) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (z.B. für Produktionszwecke, Grünanlagenbewässerung, Speisung von Löschwasserteichen, Toilette) zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem gedrosseltem Grundablass / Ablauf zu versehen, der an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind für diese Anlagen zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung ist den VG-Werken anzuzeigen.

### 4.3 Schutz vor Rückstau und Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Rückstau und Starkregenereignissen ist als Objektschutz an den geplanten Gebäuden zu empfehlen:

- Schutz der Baukörper vor zufließendem Außengebietswasser bzw. drückendem Wasser
- Schutz der Baukörper gegen drückendes Wasser,
- Geländegefälle von mindestens 1 % vom Haus weg,
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante,
- Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

#### **4.4 Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen**

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

- a) Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- b) Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen ist gem. § 126 BauGB auf den Grundstücken zu dulden.

#### **4.6 Vorgaben an klassifizierten Straßen**

- a) In Einfahrtsbereichen auf die klassifizierten Straßen (auch innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen) sind ausreichende Sichtflächen nach beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten.
- b) Einfriedungen, Anpflanzungen und andere Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, soweit dadurch die Übersicht der Zufahrten etc. beeinträchtigt werden.
- c) Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen dürfen durch die Zufahrten kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Versickerung des Oberflächenwassers der Zufahrten hat ausschließlich auf Privateigentum zu erfolgen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf durch die Bauvorhaben sowie die damit verbundenen Maßnahmen in keinsten Weise beeinträchtigt werden.  
Durch die geplante Bebauung darf die breitflächige Entwässerung der Straße nicht beeinträchtigt werden. Erforderliche Änderungen an der Entwässerung der Straße gehen zu Lasten der Anlieger.

### **§ 5 Inkrafttreten**

---

#### **5.1 Inkrafttreten**

Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Mael, .....2023

(S)

---

**Walter Fuchs**  
**(Ortsbürgermeister)**

## Rechtsgrundlagen - Stand: 28.07.2023

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I, Nr. 221)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl., S. 403)
5. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I, Nr. 88)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I, Nr. 88)
7. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55)
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I, Nr. 202)
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240)
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl., S. 287)
11. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176)
12. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl., S. 118)
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl., S. 543)
14. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl., S. 413)
15. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)