

<p>SATZUNG der</p> <p>Ortsgemeinde PINTESFELD</p> <p>über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Bereich "NÖRDLICHE DORFSTRAßE"</p> <p>(Ergänzungssatzung)</p>

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 **PINTESFELD** am **06.07.2010** folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

Die Ergänzung von Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage **Pintesfeld** ist in der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Liegenschaftskarte im M 1:1.000 festgelegt.
Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung **Pintesfeld** folgendes **Flurstück**

Flur 1	Flurstück 208/183
---------------	--------------------------

1.2 Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen

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

Flur 1	Flurstück 208/183
---------------	--------------------------

§ 2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzung

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

GRZ 0,3

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 Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

Die Firsthöhe wird auf max. 11,00 m über OK Fertigfußboden (FFB) des untersten Geschosses festgesetzt.

OK FFB des untersten Geschosses darf max. 1,5 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Hausfront.

2.3 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 21 a BauNVO)

Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, aber nur auf den in der Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO errichtet werden.

Die dargestellten Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

§ 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, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä.. Auf einen entsprechend durchlässigen Unterbau ist zu achten.

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

- Die in der Satzung zum Erhalt gekennzeichneten Gehölze sind zwingend auf Dauer zu erhalten und in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern.
- Die auf den Baugrundstücken und ausgewiesenen privaten Grünflächen vorhandenen und nicht zeichnerisch dargestellten Laub- und Obstgehölze sind – soweit bautechnisch und unter Sicherung eines gesunden Wohnumfeldes möglich - zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen. Die aus bautechnischen Gründen bzw. zur Erhaltung eines gesunden Wohnumfeldes zu fällenden Gehölze sind außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit von 30. September bis 01. März d. J. zu fällen.
- Bei natürlichem oder baubedingtem Verlust ist in beiden Fällen einfacher, artgleicher Ersatz in der ersten, dem Verlust folgenden, Pflanzperiode auf dem Grundstück zu pflanzen und ebenfalls dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu erhalten.

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 Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anpflanzung von mind. 1 Laub- oder Obstbaum und 25 Laubsträucher aus u.g. Artenliste pro angefangene 10 lfm als lockere Gruppen oder geschlossene Hecke. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten und bei Abgang artgleich in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Im Bereich der Sichtdreiecke der Straßenkreuzung der K 123 sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume (mind. 1 Baum je 10 lfm) zum Erhalt der Sichtbeziehungen zu pflanzen. Der für die Pflanzung erforderliche Ausführungsplan ist vor Umsetzung mit der zuständigen Straßenmeisterei abzustimmen.
- Die gehölzfreien Zwischenräume und Säume sind max. 2-mal im Jahr zu mähen oder der freien Entwicklung zu überlassen.
- 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.
- Als Arten sind zu verwenden:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria) [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 12-14 cm Stammumfang];
Obstbaum gem. Anbauempfehlung der Landwirtschaftskammer [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 10-12 cm Stammumfang
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata) [Mindestqualität: 3-5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 150-200]

3.5 Ausgleichsmaßnahme A 2 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf der in der Satzungskarte mit A 2 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anpflanzung von 5 Stk hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer [Mindestqualität: 2xv, o.B., 10-12] im versetzten 10 x 10m Verband. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten und bei Abgang artgleich in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Die gehölzfreien Zwischenräume sind max. 2-mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren, eine flächige Düngung ist unzulässig.
- 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.

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

Die festgesetzten Maßnahmen A 1 und A 2 sind der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des zugeordneten Gebäudes zu realisieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 sind zu 100 % dem Baugrundstück auf Flst. 208/83, Fl. 1 zugeordnet.

Die dingliche Sicherung der Maßnahmen kann durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit bzw. Baulast erfolgen. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu führen.

§ 4 Anbaurichtlinien an öffentliche Straßen

4.1 Bauverbotszone

- Bauvorhaben im Bereich der freien Strecken müssen einen Bauabstand von 15,0 m zum befestigten Fahrbahnrand der K 123 einhalten. Die für die Genehmigung der baulichen Anlagen zuständige Behörde kann mit Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde Ausnahmen zulassen.
- Es dürfen keine Grundstücksausfahrten im Zuge der freien Strecke der K 123 angelegt werden.

4.2 Sichtfelder

Im Bereich der eingetragenen Sichtfelder sind geschlossene Hecken und sonstige sichtbehindernde Anlagen über 0,70 m Höhe unzulässig.

Zulässig sind - in Abstimmung mit der Straßenmeisterei - aber Laubbäume mit einer Stammhöhe von mind. 1,80 m. Der für die Bepflanzung der Ausgleichsfläche A 1 erforderliche Ausführungsplan ist vor Umsetzung mit der zuständigen Straßenmeisterei abzustimmen.

§ 5 Hinweise

5.1 Behandlung von Schmutzwasser

Da derzeit für die Schmutzwasserbeseitigung keine öffentlichen Einrichtungen vorhanden sind, ist ggf. übergangsweise der Bau einer Schmutzwasser-Sammelgrube erforderlich. Eine Entscheidung über die Art der künftigen Abwasserbeseitigung im beplanten Bereich erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.2 Behandlung von Oberflächenwasser

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswasser 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 / m² 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.

- Das Niederschlagswassers 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.

5.2 Lärmbelastungen

Durch die räumliche Nähe zur K 123 kann es betriebs- und witterungsabhängig zu Lärmbelastungen kommen. Der Baulasträger ist von jeglichen Ansprüchen Dritter in Bezug auf Lärmschutz freizustellen. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung alle passiven und aktiven baulichen Maßnahmen zur Minimierung der Lärmeinwirkungen auszuschöpfen.

5.3 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).

5.4 Regenerative Energien

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

5.5 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.

5.6 Geruchsbelastungen

Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben in der Ortslage kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen.

§ 6 Inkrafttreten

6.1 Inkrafttreten

Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Pintesfeld,2010

(S)

(Ortsbürgermeister)