

Ortsgemeinde Fleringen Ergänzungssatzung "In der Langheck"



Legende

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
Baugrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
oberirdisch
- Grünflächen**
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
Grünflächen
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§9 Abs.7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Sonstige Darstellungen**
Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster
Bemaßung
Gebäude laut Kataster
Höhenlinien

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	-
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	-
Gebäude Höhe als Höchstmaß		

Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1 **ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN**
Im Bereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**
Grundflächenzahl
Im Geltungsbereich ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten (egal ob diese wasserdurchlässig sind) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück teillich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

Zahl der Vollgeschosse
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = II festgesetzt.

1.3 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 **FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 UND 25 a BauGB)**
1.4.1 **Schutzmassnahmen**
VS 1: Erhalt von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Die bestehende randliche Eingrünung (siehe Planzeichnung) zwischen Plangebiet und Kreisstraße ist zu erhalten. Die Hecke darf für maximal eine Einfahrt zu dem Grundstück bis zu einer Breite von 5 m unterbrochen werden.
VS 2: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie
Anfallende Massen, die nicht im Baugebiet verwendet werden können, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen und Ablagerungen zu vermeiden.
VS 3: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Farbe, etc.) nicht in den Boden gelangen.
VS 4: Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
Für das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück eine private Rückhalteanlage in Form einer flachen Erdmulde als Rasenfläche mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l pro m² versiegelter Grundstücksfläche herzustellen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann mittels Notüberlauf in die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Die Entwässerung des Grundstücks ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.4.2 **Kompensationsmassnahmen (KM)**
Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchgeführt:
KM: Anpflanzung einer Hecke (§ 9 (1) Nr. 20 UND 25 a BauGB)
Im nördlichen, 3 m breiten Pflanzstreifen ist eine vierreihige Pflanzung (mind. 93 Sträucher), im östlichen, 5 m breiten Pflanzstreifen eine fünfreihige Pflanzung (mind. 77 Sträucher) entsprechend nachfolgendem Pflanzschema vorzunehmen.
Es sind mind. 5 verschiedene heimische, standortgerechte Laubstraucharten zu pflanzen. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten, dauerhaft zu erhalten und ausgefallene Sträucher sind zu ersetzen. Ein Auf-den-Stock-Setzen der Gehölze ist unzulässig, da die Heckenfunktionen nicht eingeschränkt werden dürfen. Es sind lediglich Pflegeschnitte zulässig, die den geschlossenen Heckencharakter sowie die Funktionen erhalten. Die Strauchhöhe soll eine wechselnde Höhe von 2 - 4 m haben.
Ein ausreichender Abstand zum Nachbargrundstück ist gemäß Nachbarschaftsgesetz von RLP einzufahren. Im Folgenden wird eine Auswahl von nicht giftigen Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die gleiche Qualität und Eignung haben.
Hinweis:
Gemäß § 39 Abs. 3 BNatSchG sind Rodung oder erhebliche Rückschnitte von Gehölzen im Zeitraum 01. März bis 30. September verboten. Im Rahmen der Baufreimachung (z.B. Rodungen für Zufahrt) sind die zulässigen Rodungszeiträume nach BNatSchG zwingend zu beachten.

Pflanzschema und Pflanzliste
In der folgenden Abbildung wird die schematische Anpflanzung einer Strauchhecke dargestellt. Die Reihen werden versetzt gepflanzt, so dass eine gleichschenklige Dreieckveranordnung entsteht. Der Abstand der Sträucher beträgt 1,5 m, der Abstand der Reihen 1,0 m. Der Grenzabstand ist nach den Vorgaben des Nachbarschaftsrechts von RLP einzuhalten. Im Plangebiet ist eine vierreihige Pflanzung vorzunehmen.

Pflanzauswahl/Pflanzqualität
Im Folgenden wird eine Auswahl von nicht giftigen Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die gleiche Qualität und Eignung haben.

- Prunus spinosa - Schlehe, (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 60-100 cm
- Crataegus monogyna - Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
- Salix purpurea - Purpur-Weide, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
- Cornus mas - Kornelkirsche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
- Corylus avellana - Haselnuss, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
- Carpinus betulus - Hainbuche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm

Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Sträucher sind zu ersetzen.

Durchführung der Maßnahmen
a) **KM: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes**
Gemäß § 39 Abs. 3 BNatSchG sind Rodung oder erhebliche Rückschnitte von Gehölzen im Zeitraum 01. März bis 30. September verboten. Im Rahmen der Baufreimachung (z.B. Rodungen für Zufahrt) sind die zulässigen Rodungszeiträume nach BNatSchG zwingend zu beachten.

3 Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften
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.

Sicherung der Ausgleichsflächen
Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Kommune und der Kreisverwaltung als Gesamtschuldner gemäß § 429 BGB) oder durch Baualteintrag für diese Zweckbestimmung zu sichern. Der Nachweis ist vor Rechtskraft der Satzung zu erbringen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.

Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVWG GW (M), DWA-M 162 und FGS Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.

Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731, DIN 19732 und DIN 19915 zu beachten.

Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.

Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeigepflicht und Abieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) zu informieren.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an Tel. 0261 9675-3032.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltpflicht nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Internet unter: http://mwk.rlp.de/filesadmin/mwk/.../Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_InfoInformationsblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3788)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2019 I 2513
- 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)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I, S. 432)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 4.3.2020 I 440
- 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)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl., S. 245)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I, S. 2237)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Bestandteile der Ergänzungssatzung

Die Ergänzungssatzung besteht aus der Planzeichnung M. 1:1.000 sowie den textlichen Festsetzungen.
Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Fleringen Ergänzungssatzung "In der Langheck"	
Satzungsexemplar	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Fleringen	Projektnr.: 01-721
Phase: Satzungsexemplar	Stand: April 2021
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:1.000

WeSt
Stadtplaner GmbH
Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/951910
Fax.: 02676/951911

Verfahrensvermerke

<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Fleringen hat am 02.07.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung "In der Langheck" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2020 im Mitteilungsblatt ortstüblich bekannt gemacht.</p> <p>Fleringen, den 21.11.2021 Lothar Lamberty, Ortsbürgermeister</p>	<p>Offenlegung und Beteiligung der Behörden</p> <p>Die Ergänzungssatzung einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19.10.2020 bis einschließlich 19.11.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.10.2020 mit dem Hinweis ortstüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 09.10.2020/12.10.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Inhalt der ortstüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und die nach § 3 (2) Satz 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen waren zusätzlich im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter https://www.prueim.de/bauabteilung/und-im-Geportal-RLP-erpostet Fleringen, den 21.11.2021 Lothar Lamberty, Ortsbürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Fleringen hat am 01.04.2021 die Ergänzungssatzung "In der Langheck" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung</p> <p>BESCHLOSSEN</p> <p>Fleringen, den 21.11.2021 Lothar Lamberty, Ortsbürgermeister</p>	<p>Anordnung der Bekanntmachung</p> <p>Die ortstübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.</p> <p>Fleringen, den 21.11.2021 Lothar Lamberty, Ortsbürgermeister</p>
<p>Ausfertigung</p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Ergänzungssatzung mit dem Willen der Ortsgemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung werden bekundet.</p> <p>Fleringen, den 21.12.2021 Lothar Lamberty, Ortsbürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Der Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung ist am 03.01.2022 gem. § 10 (3) BauGB ortstüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm von Jedermann eingesehen werden kann.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung</p> <p>RECHTSVERBINDLICH</p> <p>Fleringen, den 11.01.2022 Lothar Lamberty, Ortsbürgermeister</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)@Geobasis-DE/LvermGeoRP Mai 2019.</p> <p>Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung</p>	