

SATZUNG der
Ortsgemeinde DAUWELSHAUSEN
zur Festlegung und Ergänzung von Flächen
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
Teilbereich "Hofstraße tw."
(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 24 der Gemeindeverordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat **DAUWELSHAUSEN** am **30.10.2006** folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

Die Klarstellung und Ergänzungen von Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Ortsgemeinde Dauwelshausen, Teilbereich **"Hofstraße tw."** ist in der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Liegenschaftskarte im M 1:1.000 festgelegt.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung Dauwelshausen folgende Flurstücke:

Klarstellung	Flur 1	Flst. 25/4, 20/1 tw.
Ergänzung	Flur 1	Flst. 25/5 tw., 639/24 tw., 624/25
Erschließung	Flur 1	Flst. 25/12 tw. (Hofstraße), 25/5 tw. und 639/24 tw. (neuer Wirtschaftsweg)

1.2 Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen

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

Ergänzung	Flur 1	Flst. 25/5 tw., 639/24 tw.
------------------	---------------	-----------------------------------

§ 2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzung

Die Festsetzungen gelten ausschließlich für die bisherigen Außenbereichsgrundstücke 25/5 tw., 639/24 tw.

2.1 Grundflächenzahl

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

GRZ 0,3

Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die gem. Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO. Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur bis max. GRZ von 0,4 zulässig

2.2 Höhenlage des Baukörpers

§ 9 (1), 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Firsthöhe: max. 11,00 m
gemessen über Straßenniveau (Hofstraße) in der Mitte der straßenseitigen Hausfront

2.3 Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze

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

Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlage sind auch außerhalb der Baugrenzen, aber nur auf den rückwärtigen Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO zulässig.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

2.4 Geländemodellierung

§ 88 (6) LBauO

Für Aufschüttungen und Abgrabungen gilt:

- Erdböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von jeweils 1,5 m durch $\geq 0,5$ m breite Terrassen zu staffeln
- Stützmauern (Natursteinmauer, natursteinverblendete oder verputzte Mauer) sind ab einer Höhe von jeweils 1,5 m mit $\geq 0,5$ m breitem Zwischenraum zu staffeln

§ 3 Naturschutzrechtliche und grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen gelten ausschließlich für die bisherigen Außenbereichsgrundstücke 25/5 tw., 639/24 tw.

3.1 Oberflächenwasserbehandlung

§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten (Fassungsvermögen: mind. 50 l / m² versiegelter Fläche) und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Der Überlauf kann an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden. Der Nachweis der privaten Rückhaltung ist im Bauantrag zu erbringen.

3.2 Befestigung Nebenanlagen

§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Hoffflächen, 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.

3.3 Gehölzverwendung

§§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zur Gestaltung der privaten Gartenflächen sind hauptsächlich einheimische Laubholzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf nur als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt höchstens 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen.

3.4 Ausgleichsmaßnahme A 2

§§ 1 a, 9 (1), Nr. 15 und 20 BauGB

Auf den in der Satzungskarte mit **A 2** gekennzeichneten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Anpflanzung einer mind. 2-reihigen (mind. 20 Sträucher pro 10 m Länge des Pflanzstreifens) geschlossenen Strauchhecke aus Laubgehölzen auf der gesamten Grundstücksbreite

Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteiles betragen.

Als Arten sind zu verwenden:

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

Die Pflanzungen sind durch einen blickdurchlässigen Zaun mit max. 1 m Höhe von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen abzutrennen.

3.5 Ausgleichsmaßnahme A 3

§§ 1 a, 9 (1), Nr. 15 und 20 BauGB

Pro Baugrundstück ist je angefangene 150 m² versiegelte Fläche ein mittelgroßer Laubbaum auf der straßenseitigen Front des Grundstückes anzupflanzen.

Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteiles betragen.

Als Arten sind zu verwenden:

Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlsbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlsbeere (Sorbus intermedia), Obstbäume gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer oder Zierlaubebäume; [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14]

3.6 Umsetzung der Maßnahmen

§§ 1 a, 135 a (1) BauGB

Die Maßnahmen A 2 und A 3 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des zugeordneten Hauses auf dem jeweils anteilig ausgewiesenen Baugrundstückes umzusetzen.

3.7 Zuordnung

§§ 1 a, 135 a (1) BauGB

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind den Baugrundstücken zu jeweils 100 % zugeordnet.

Die Fläche A 2 ist bei Teilungen der Bauflächen entsprechend der zukünftigen Größe der einzelnen Baugrundstücke anteilmäßig zuzuordnen.

§ 4 Hinweise**4.1 Externe Kompensation**

Vom bestehenden Öko-Konto der VG Neuerburg wird als Ausgleichsmaßnahme A 1 für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Hofstraße" der OG Dauwelshausen eine Fläche von 1.700 m² zugeordnet und ausgebucht.

Die Maßnahme ist zu 100 % den Baugrundstücken zugeordnet.

4.2 Rechtliche Sicherung der Kompensation

Die rechtliche Sicherung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch Grundbucheintrag.

4.3 Außengebietswasser

Zur Sicherung vor möglichem zufließendem Außengebietswasser wird empfohlen, z.B. die Fläche A 2 als Mulde auszubilden oder sonstige entsprechende Sicherungsvorkehrungen zu treffen.

4.4 Brauchwassernutzung

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

4.5 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.

4.6 Regenerative Energien

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

4.7 Abstände zu Nachbargrundstücken

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen unterschreiten die gesetzlichen Grenzabstände zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Eigentümer ist informiert und hat dem zugestimmt.

4.8 Verkehrslärm

Durch die Nähe zur L 1 kann eine Störung durch Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden. Der Hauseigentümer hat ggfs. entsprechende passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.

4.9 Geruchsbelastung

Durch die räumliche Nähe eines Schweinemastbetriebes kann es witterungsabhängig zu wahrnehmbaren, aber gesetzlich zulässigen Geruchsbelästigungen kommen.

§ 5 Inkrafttreten

5.1 Inkrafttreten

Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Dauwelshausen,

Bollig
(Ortsbürgermeister)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I Seite 1757), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Einführung der strategischen Umweltprüfung vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I Seite 880), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I Seite 2)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2005 (GVBl. Seite 3231)
9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I Seite 3245)
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22.12.2003 (GVBl. Seite 390)
12. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.07.2003