

**SATZUNG**  
der  
**Ortsgemeinde FERSCHWEILER**  
**Teilbereich "Auf den jungen Trieschen"**  
über die  
**Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage**  
**(Klarstellung- und Ergänzungssatzung)**

Aufgrund des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), in Verbindung mit § 24 der Gemeindeverordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat FERSCHWEILER am 30.09.04 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Geltungsbereich**

### **1.1 Geltungsbereich**

Die Ergänzungen von Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Ortsgemeinde Ferschweiler ist in der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Liegenschaftskarte im M 1:1.000 festgelegt.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst  
**Flur 11, Flurstücke 10 tw., 12, 13 und 15**

### **1.2 Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen**

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

**Flur 11, Flurstücke 10 tw., 12 und 13**

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

Gelten nur für die Grundstücke 10 tw., 12 und 13

### **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.

Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche ist die Grundstücksfläche, die als Ausgleichsfläche dargestellt ist (siehe Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung), nicht heranzuziehen.

### **2.2 Höhenlage der Baukörper**

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

Firsthöhe max. 9,5 m gemessen über Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Hausfront

### **2.3 Garagen, Stellplätze**

§ 9 (1), 4 BauGB

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen



### § 3 Landespflegerische und grünordnerische Festsetzungen

Gelten nur für die Grundstücke 10 tw., 12 und 13

#### 3.1 Oberflächenwasserbehandlung

§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten (Fassungsvermögen: mind. 50 l / m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen.

Der Überlauf ist flächig in angrenzende Freiflächen abzuleiten oder an die örtlichen Entwässerungssysteme anzuschließen.

#### 3.2 Befestigung Nebenanlagen

§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten und Terrassen sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. Drainpflaster, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, o.ä.

#### 3.3 Gehölzverwendung

§§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB

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

#### 3.4 Ausgleichsmaßnahmen A 1 - A 3

§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

Auf der in der Satzungskarte mit A 1 bis A 3 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind mittelgroße Laub- und / oder Obstbäume und Laubsträucher in lockeren Gruppen (Trupps mit 3-5 Stk) oder geschlossenen Hecken (1x1 m Verband) anzupflanzen. Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf 20 % des Gesamtgehölzanteiles nicht übersteigen. Die Gehölze sind bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Stückzahl wird wie folgt festgesetzt:

A 1 (Flst. 10 tw.)	A 2 (Flst. 12 tw.)	A 4 (Flst. 13 tw.)
3 Bäume	3 Bäume	3 Bäume
60 Sträucher	50 Sträucher	50 Sträucher

Die Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die gehölzfreien Zwischenräume können in regelmäßigen Abständen, jedoch nicht mehr als 2-mal / Jahr, gemäht werden.

Als Arten sind zu verwenden:

*Bäume [Hochstamm, 3xv, Db., 12-14]*

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

*Obstbäume [Hochstamm, 3xv, Db., 12-14 cm]*

Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer

*Sträucher [5 Grundtriebe, verpflanzt, o.B., 100-150]*

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 Ausgleichsmaßnahme A 4

§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

Die in der Satzungskarte dargestellten anzupflanzenden Laub- und / oder Obstbäume können in ihrem Standort um +/- 2 m im Radius verschoben werden. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Als Arten sind zu verwenden:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) - alle Arten auch in Sorten möglich [*Hochstamm, 3xv, Db., 14-16*]

Obstbäume [*Hochstamm, 3xv, Db., 12-14 cm*] gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer

### 3.6 Umsetzung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

§§ 1 a, 135 a (1) BauGB

Die Maßnahmen A 1 bis A 4 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des zugeordneten Hauses umzusetzen.

Die Zuordnung erfolgt:

A 1 / A 4 zu 100 % Baugrundstück Flst. 10

A 2 zu 100 % Baugrundstück Flst. 12

A 3 zu 100 % Baugrundstück Flst. 13

Eine katastertechnische und eigentumsrechtliche Abtrennung der Flächen A 1 bis A 3 von den unmittelbar angrenzenden, in der Karte als "Baugrundstücke" markierten Flächen ist nicht zulässig.

## § 4 Hinweise

### 4.1. Boden- und Flurdenkmäler

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber, Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder sonstige Spuren früherer Besiedlung oder Flurdenkmäler beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren.

### 4.2. Wasserschutzgebiet

Der Satzungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Ferschweiler Plateau". Die Festsetzungen der Verordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

### 4.3. Brauchwassernutzung

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die jeweiligen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

### 4.4. Grenzabstände

Die Baumpflanzungen gem. § 3 Nr. 3.4 und 3.5 unterschreiten die erforderlichen Grenzabstände zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

### 4.5. Regenerative Energien

Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen.

### 4.6. Rechtliche Sicherung der Maßnahmen A 1 bis A 4

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 4 erfolgt durch Grundbucheintrag (eingeschränkte Grunddienstbarkeit) und ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.



## § 5 Inkrafttreten

### 5.1 Inkrafttreten

Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Ferschweiler, ..... 2004



#### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (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. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (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) vom 12.02.1990 (BGBl. Seite 205), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinien, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.9.1998 (BGBl. I Seite 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2002 (BGBl. I Seite 1193)
7. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflgegesetz LPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. Seite 29)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Nov. 1996 (BGBl. I Seite 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I Seite 2331)
10. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das 7. Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 30.11.2000
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. Seite 29)

Diese Satzung mit anliegendem Lageplan ist gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am ..... der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm zur Genehmigung vorgelegt worden.  
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht festgestellt, die Satzung wird mit Verfügung vom ..... Az:..... genehmigt.

54634 Bitburg  
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm  
In Vertretung: