

SATZUNG
 der
Ortsgemeinde OBERGECKLER
 über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten
 Ortsteiles,
Teilbereich "Nördlich der Schulstraße"
 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung 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 Obergeckler am 04. Februar 2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

Die Klarstellung bzw. die Ergänzungen von Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Ortsgemeinde Obergeckler, Teilbereich **"Schulstraße"** ist in der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Liegenschaftskarte im M 1:1.000 festgelegt.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung Obergeckler, **Flur 4 die Flurstücke 135/81, 79/1, 77, 76 und 47 tw.**

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 4, Flurstücke 135/81 tw., 79/1 tw., 77 tw., 76 tw.**

§ 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 nur bis max. GRZ von 0,4 zulässig

2.2 Höhenlage der Baukörper

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

Firsthöhe max. 10,5 m gemessen über Straßenniveau in der Mitte der Hausfront

2.3 Garagen, Stellplätze

(§ 9 (1), 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen

§ 3 Landespflegerische und grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 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, Schotterterrassen, o.ä.
- 3.2 Oberflächenwasser**
§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten (Fassungsvermögen: mind. 50 l pro m² versiegelter Fläche) und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Der Überlauf ist flächig in angrenzende Freiflächen abzuleiten.
- 3.3 Gehölzverwendung**
§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15 und 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 Gehölzerhalt**
§§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB
Die auf dem Baugrundstück vorhandenen vitalen Obstbäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode artgleich, einfach zu ersetzen. Ist ein bautechnisch zwingender Verlust unabdingbar, ist artgleicher, 2-facher Ersatz in unmittelbarer Nähe des alten Standortes zu pflanzen.
Während der Bauarbeiten ist DIN 18 920 einzuhalten.
- 3.5 Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2**
§§ 1 a, 9 (1), Nr. 15 und 20 BauGB
Auf den in der Satzungskarte mit **A 1** und **A 2** gekennzeichneten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- ⇒ Die Flächen sind umzubrechen und mit kräuterreicher Wiesenmischung mittlerer Standorte einzusäen. Nachfolgende Bewirtschaftung in Anlehnung an die Richtlinien der Grünlandvariante 2 des FUL-Programmes:
 - grundsätzlicher Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - Beweidungsdichte: 1 RGV / ha im Jahresdurchschnitt, Beweidung nicht vor dem 01. Juni
 - Mahd nicht vor dem 15. Juni, Abräumen des Mähgutes
 - Verzicht auf Ent- und Bewässerungsmaßnahmen oder Veränderung des Bodenreliefs
 - ⇒ Auf den Flächen sind hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten [Hochstamm, 2xv, o.B., 10-12 cm] anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- | | |
|------------|------------|
| A 1 | A 2 |
| 5 Stk | 12 Stk |
- ⇒ Die Flächen sind mit einem einfachen Weidezaun von den benachbarten Nutzflächen abzugrenzen.
- 3.6 Ausgleichsmaßnahme A 3**
§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB
Die in der Satzungskarte dargestellten anzupflanzenden 7 Bäume können im Radius von +/- 2 m verschoben werden. Es sind hochstämmige Obstbäume oder mittelgroße Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Die bodenoffenen Baumscheiben müssen einen Mindestdurchmesser von 2 m aufweisen.
- 3.7 Umsetzung der Maßnahmen A 1 bis A 3**
§§ 1 a, 135 a (1) BauGB
Die Maßnahmen A 1 bis A 3 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils anteilig zugeordneten Hauses umzusetzen.

3.8 Zuordnung

§§ 1 a, 135 a (1) BauGB

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind den Baugrundstücken wie folgt zugeordnet:

- A 1 100 % Baugrundstück Ziffer 2
- A 2 28 % Baugrundstück Ziffer 1
72 % Baugrundstücke 3 und 4
- A 3 100 % Baugrundstücke Ziffer 3 und 4

Wird eine Grundstücksteilung vorgenommen, ist auch die Flächen A 2 entsprechend zu teilen und anteilmäßig den jeweiligen Baugrundstücken zuzuteilen. Die Fläche kann auch in einem Eigentum bleiben, wenn die Zuordnung privatrechtlich geregelt wird.

§ 4 Hinweise**4.1 Leitungsrechte**

Die Sicherheitsbestimmungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich des Schutzstreifens der Regenwasserleitung (rechts und links 2 m) sind zu beachten. Die Sicherheitsbestimmungen der RWE im Bereich der Schutzstreifen der Strom-Freileitung sind einzuhalten.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 Regenerative Energien

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

4.5 Rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch Eintrag einer Baulast, die mit dem Bauantrag nachzuweisen ist. Die Ausgleichsflächen müssen bei der Grundstücksteilung den neuen Baugrundstücken zugeordnet werden.

4.6 Abstände zu Nachbargrundstücken

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen unterschreiten die gesetzlichen Grenzabstände zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

§ 5 Inkrafttreten**5.1 Inkrafttreten**

Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Obergeckler, 12.02.2004



Ortsbürgermeister Thielen