

SATZUNG
der
Ortsgemeinde WALDHOF-FALKENSTEIN

über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten
Ortsteiles, Teilbereich
"Waldhof – Aufm runden Waaß"
(Entwicklungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 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 Waldhof-Falkenstein am 10.12.02 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- 1.1. Die Darstellung von Entwicklungs- und Ergänzungsflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Ortsgemeinde Waldhof-Falkenstein, Teilbereich "Waldhof – Aufm runden Waaß" ist in der als Anlage beigefügten Flurkarte festgelegt. Die Flurkarte im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil dieser Satzung.
Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Waldhof:
Entwicklungsflächen Flur 3, Flurstücke 3/1, 3/4 tw., 4/6 tw., 4/2 und 5/3
Ergänzungsflächen Flur 3, Flurstück 5/4
- 1.2. Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB wird in der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Teilbereich "Waldhof – Aufm runden Waaß" zusätzlich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen:
Flur 3, Flurstück 5/4

§ 2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzung

Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für den Ergänzungsbereich: Flurstück 5/4, Flur 3

- | | |
|---|---|
| 2.1. Grundflächenzahl
(§ 9 (1), 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 BauNVO) | GRZ 0,3
Bei der Ermittlung der GRZ ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. |
| 2.2. Höhenlage der Baukörper
(§§ 16 (2), 18 (1) BauNVO i.V.m. § 88 (6) LBauO) | <i>Firsthöhe</i> max. 9,5 m
<i>Traufhöhe</i> max. 5,0 m bis zur Schnittlinie Außenwand – Dachhaut
jeweils gemessen über Erdgeschossfußboden |
| 2.3 Dachform und –neigung
(§ 9 (1), 4 BauGB i.V.m. § 5 (2) LBauO) | Sattel- und Krüppelwalmdach
Neigung mind. 30° und höchstens 45° |
| 2.4 Dacheindeckung
(§ 5 (2) LBauO i.V.m. § 88 (6) LBauO) | schieferfarben |

§ 3 Anbaurichtlinien an öffentlichen Straßen

- | | |
|------------------------------------|--|
| 3.1 Bauverbot
§ 22 LStrG | Bei Bauvorhaben ist ein Bauabstand von 15 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 47 (Dorfstraße) einzuhalten |
|------------------------------------|--|

§ 4 Landespflege / Grünordnung

Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für den Ergänzungsbereich: Flurstück 5/4, Flur 3

- | | |
|---|--|
| 4.1 Befestigung Nebenanlagen
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB | Stellplätze, Terrasse, Hofffläche bzw. Haus- und Grundstückszufahrt sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. Drainpflaster, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, o.ä. |
| 4.2 Oberflächenwasserbehandlung
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB | Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (Fassungsvermögen: mind. 50 l / m ² versiegelter Fläche) und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. |
| 4.3 Gehölzverwendung
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB | Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind überwiegend Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf max. als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. |
| 4.4 Ausgleichsmaßnahme A 1
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB | Auf der mit A 1 gekennzeichneten 15 m breiten privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
⇒ Die Fläche ist umzubrechen und mit einer kräuterreichen Wiesenmischung für mittlere Standorte neu einzusäen und nachfolgend max. 2-mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen.
⇒ Auf der Fläche sind 8 Stk hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten im versetzten Verband anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
⇒ Die Fläche ist durch einen einfachen Weidezaun an der westlichen Grenze von der privaten Grünfläche abzugrenzen. |
| 4.5 Ausgleichsmaßnahme A 2
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB | Je Baugrundstück sind 2 heimische, standortgerechte Obst- und Laubbaumhochstämme zu pflanzen. Die Standorte sind auf der Straßenseite des Grundstückes oder an der Grenze zur freien Landschaft zu wählen. |
| 4.6 Umsetzung und Zuordnung
gem. §§ 1 a und 9 (1a) BauGB | Die festgesetzten Maßnahmen gem. 4.4 und 4.5 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Hauses auf dem jeweils zugeordneten Baugrundstück zu realisieren. Die Fläche A 1 ist gemäß den Ziffern a) und b) den jeweils gleich gekennzeichneten Baugrundstücken zugeordnet. |

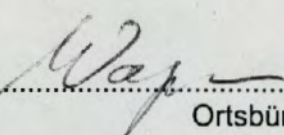
§ 5 Hinweise

- | | |
|---|---|
| 5.1. Schmutzwasserentsorgung | Werden Bauvorhaben vor Inbetriebnahme einer neuen Kläranlage realisiert, sind die Schmutzwässer übergangsweise in geschlossenen Abwassergruben zu sammeln und entsprechend zu entsorgen. |
| 5.2. 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. |
| 5.3. Denkmalpflege | Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. |
| 5.4. Rechtliche Sicherung Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen | Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen A 1 und A 2 kann durch Auflage und Kontrolle im Rahmen der Baugenehmigung gesichert werden. |

§ 6 Inkrafttreten

- | | |
|-------------------|--|
| 6.1 Inkrafttreten | Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. |
|-------------------|--|

54673 Waldhof-Falkenstein, 31.01.03


Ortsbürgermeister

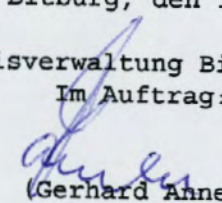


Diese Satzung wird gemäß
§ 34 Abs. 5 BauGB mit
Schreiben vom 17.01.2003

g e n e h m i g t.

54634 Bitburg, den 17.01.2003

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:


(Gerhard Annen)

