

## 6. SATZUNG

### der Ortsgemeinde BAUSTERT zur Änderung der Satzung über die Grenzen und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Bereiches der Ortslage (Abgrenzungs- und Abrundungssatzung)

aktueller Stand: 11.05.2020

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

#### § 1 Geltungsbereich

##### 1.1 Geltungsbereich

Die Ergänzung von Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Ortsgemeinde **Baustert** ist in der als Anlage und Bestandteil dieser Satzung beigefügten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 festgelegt.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung **Baustert** die **Flurstücke**:

<b>Flur 1</b>	Flurstücke <b>141/1 tlw., 141/2 tlw., 141/3 tlw. und 142 tlw.</b>
---------------	---

##### 1.2 Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB wird mit der vorliegenden 5. Satzung zur Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung als bisherige Außenbereichsfläche zusätzlich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen:

<b>Flur 1</b>	Flurstücke <b>141/1 tlw., 141/2 tlw., 141/3 tlw. und 142 tlw.</b>
---------------	---

#### § 2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzung

##### 2.1 Art der Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

a) Es sind ausschließlich Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBauO zulässig, die mit einer Bebauung auf den südlich gelegenen Grundstücksteilen baulich verbunden sind.

Es darf keine katastertechnische Trennung der Grundstücksteilflächen im Satzungsgebiet von den Flurstücken erfolgen.

b) Garagen, Carports und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO oder Anlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch als selbständige Bauten zulässig.

#### § 3 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

##### 3.1 Oberflächenbefestigung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Untergeordnete Betriebs- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässigem Untergrund und Tragschicht, o.ä.

##### 3.2 Artenschutz (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

a) Die auf den Grundstücksflächen im Satzungsgebiet vorhandenen Gehölze sind möglichst sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus und in gutem Pflege- und Entwicklungszustand (Pflegeschnitt ca. alle 3 – 5 Jahre) zu erhalten.

Während der Bauarbeiten sind die Gehölze fach- und normengerecht gegen Beschädigung / Verlust zu schützen.

Bei Verlust oder Abgang sind die Gehölze standortnah in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch fach- und normengerechte artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen.

- b) Sind Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder das, den Arbeitsablauf störende Astwerk im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. d.J. erfolgen.
- c) Kurz vor Fällung von Bäumen ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob Baumhöhlen einen Besatz mit Fledermäusen oder Vögeln aufweisen. Bei positiver Prüfung ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

## § 4 Hinweise

---

*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.*

*Sie dienen als Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht sowie zu sonstigen Bepflanzungen bzw. über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange*

### 4.1 Erschließung

Die wegemäßige Erschließung der gem. Satzung zusätzlich überbaubaren Grundstücksfläche hat ausschließlich über die an die Schulstraße angebundene Teilfläche des jeweiligen Grundstücks zu erfolgen. Der Anschluss des Satzungsgebietes an öffentliche Straßen ist nicht möglich und nicht vorgesehen.

### 4.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen A 1 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Fachbeitrag Naturschutz kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Auf Gem. Baustert, Fl.1, Flst. 93 tlw. sind daher folgende Maßnahmen umzusetzen:

- a) In Verlängerung der bestehenden Baumreihe sind fach- und normengerecht 5 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) und 5 Speierling (*Sorbus domestica*) [Hochstamm, 2xv, o.B, 10-12, VKG 4.1] im Abstand von 10 m untereinander anzupflanzen. Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverbiss zu schützen (Einbinden Wurzelballen mit Kaninchendraht / Dreibock mit Drahtumwicklung oder Stammhosen).

Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang sind die Bäume standortnah in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch fach- und normengerechte Neuanpflanzungen hochstämmiger Obstbäume lokaler Sorten zu ersetzen.

- b) Ein ca. 650 m<sup>2</sup> Streifen ist von der nördlich benachbarten Weidenutzung abzutrennen. Der bestehende Zaun am Rand der vorhandenen Baumpflanzung ist daher nach Norden zu versetzen.
- c) Der ausgezäunte Grünlandstreifen ist nachfolgend dauerhaft extensiv zu bewirtschaften / zu pflegen (Mahd max. 2-mal im Jahr - Erstmahd nach dem 15. Juni; Abtransport des Mähgutes, kein Einsatz von Dünger oder Pestiziden)
- d) Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, eine Einbeziehung in die benachbarte Weidenutzung oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist dem Satzungsgebiet zu 100 % zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss zu realisieren.

#### 4.2 **Sicherung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Fläche ist dauerhaft durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Kommune und der Kreisverwaltung als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) für diese Zweckbestimmung zu sichern. Die Maßnahmendurchführung selbst ist in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune als Planungsträgerin und der Kreisverwaltung zu vereinbaren.

Beide Nachweise sind vor Rechtskraft der Satzung zu erbringen.

#### 4.3 **Grundwasserschutz**

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig, es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören und den Grundwasseraquifer nicht zu verunreinigen. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind einzuhalten.

#### 4.4 **Oberflächenwasser / Schmutzwasser**

a) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser (Bemessungsgrundlage: 100 jähriges Regenereignis) sollte grundsätzlich auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist für mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche auszulegen; es ist ein gedrosselter Grundablass von 7,86 l/s zu gewährleisten. Der Notüberlauf kann in die vorhandene öffentliche Abwasseranlage (hier: Mischwasserkanal) abgeleitet werden.

b) Der Einzelnachweis der Rückhaltung ist mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

c) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf mit gedrosseltem Ablauf (max. 0,2 l / sec) zu versehen, der unbeschadet zur Versickerung in den Untergrund gebracht oder an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind zu berücksichtigen.

#### 4.5 **Schutz vor Auswirkungen durch Starkregen**

Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden ist zu empfehlen:

- Geländegefälle von mindestens 1 % vom Haus weg,
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante anzuordnen
- Schutz der Baukörper gegen drückendes Wasser

#### 4.6 **Bodenschutz / Baugrund**

a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrundgutachten (ggfs. inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.

b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

#### 4.7 **Abfall / Altlasten**

a) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.

b) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

#### 4.8 Gesundheitsschutz

Das Plangebiet liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP innerhalb eines Bereiches, in dem lokal ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ), das zumeist eng an tektonische Bruch- und Kluftzonen gebunden ist, ermittelt wurde. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherren mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherren empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.

Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG v. 27.06.2017) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV v. 29.11.2018) wird besonders hingewiesen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von  $100 \text{ Bq/m}^3$  Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten oder eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

#### 4.9 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum] Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigespflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

#### 4.10 Klimaschutz

- a) Im Sinne des Klima- und Insektenschutzes sollten bei der Gestaltung der zu begründenden Flächen um die Gebäude flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) nur soweit verwendet werden, dass der Charakter einer begrünten Fläche durch einen deutlich überwiegenden Anteil an Pflanzen gewahrt bleibt. Auf die Verwendung wasserundurchlässiger Folien als wurzeldichte Grundlage sollte verzichtet werden.
- b) Die Umsetzung aktiver (z.B. Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Dachflächen oder an geeigneten Fassaden) und passiver (z.B. Niedrigenergiehaus) Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

#### 4.11 Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

## § 5 Inkrafttreten

---

### 5.1 Inkrafttreten

Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

**Baustert, .....2020**

**(S)**

---

**(Ortsbürgermeister)**

#### **Rechtsgrundlagen** (in der jeweils zurzeit geltenden Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786)
3. 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)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl., S. 112)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I, S. 2513)
6. 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)
7. 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)
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I, S. 440)
9. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl., S. 583)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254)
11. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl., S. 338)
12. 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)
13. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl., S. 448)
14. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.05.2020 (GVBl., S. 157)