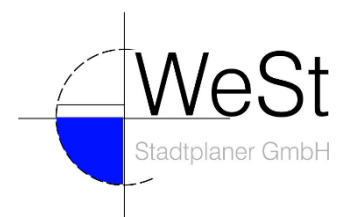


2020

Entwicklungssatzung und Ergänzungssatzung „Tempelhof“ Ortsgemeinde Mülbach

Fassung
für Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2
BauGB und § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Stand November 2020





Textfestsetzungen

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Im Bereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ festgesetzt.

1.3 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 UND 25 a BauGB)

1.3.1 SCHUTZMASSNAHMEN

VS 1: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht im Baugebiet verwendet werden können, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen und Ablagerungen zu vermeiden.

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

VS 3: Erhalt von Gehölzen

Die mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

1.3.2 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchgeführt:

KM1: Heckenstreifen

Ein insgesamt 3m breiter Heckenstreifen ist aus drei Reihen heimischer Sträucher anzulegen. Der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern hat 1m zu betragen. Der Abstand der Reihen beträgt 0,75 m. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen, um möglichst schnell eine blickdichte Hecke zu erhalten.

Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.



Textfestsetzungen

Pflanzauswahl/Pflanzqualität

Im Folgenden wird eine Auswahl von nicht giftigen Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die gleiche Qualität und Eignung haben.

- Prunus spinosa – Schlehe, (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 60-100 cm
- Crataegus monogyna – Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
- Salix purpurea – Purpur-Weide, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
- Cornus mas – Kornelkirsche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
- Corylus avellana – Haselnuss, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
- Carpinus betulus – Hainbuche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm

KM2: Erhalt und Pflege der Bäume

Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Während der Baumaßnahmen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Bäume und deren Wurzeln zu treffen. Bei Abgang ist in der folgenden Pflanzperiode für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

KM3: Erhalt und Aufwertung der Wiesenfläche

Ein Umbruch der Wiesenflächen ist nicht zulässig. Sollte auf Grund von Trockenheit, Schäden durch Baumaßnahmen oder ähnliches eine Nachsaat notwendig werden ist eine kräuterreiche (Mindestanteil Kräuter 30%) Saatgutmischung mit standortgerechten Arten zu verwenden. Die Flächen sind ein bis zwei Mal pro Jahr zu mähen, jedoch nicht vor dem 15.06. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden ist nicht zulässig.

Durchführung der Maßnahmen

KM1 (Randliche Eingrünung): In der ersten Pflanzperiode nach Ende der Baumaßnahmen.

KM2 (Erhalt und Pflege der Bäume): Dauerhaft mit Beginn der Baumaßnahmen.

KM3 (Erhalt und Aufwertung der Wiesenfläche): Dauerhaft mit Beginn der Baumaßnahmen.

2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 2 Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- 3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA- M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich.
- 4 Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der. DIN 18915 zu berücksichtigen.
- 5 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es



Textfestsetzungen

- sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.
- 6 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. Anzeigepflichtig 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.
 - 7 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
 - 8 Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
 - 9 Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Infoblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
 - 10 Im Plangebiet ist seit 1932 eine römische Siedlungsstelle bekannt. Dies bedeutet, dass bei mit der Planung in Zusammenhang stehenden Bodeneingriffen ggf. zu der römischen Siedlung gehörende Funde § 16 DSchG RLP zum Vorschein kommen und zerstört werden. In diesem Fall müssen die Funde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen gemäß § 19 DSchG RLP geborgen und ihre Fundumstände dokumentiert werden. Um dies zu gewährleisten, muss der Oberbodenabtrag im Bereich der Planung gemäß § 21 (1) zeitlich und sachlich (maschineller Oberbodenabtrag mit einem ausreichend großen Bagger mit glattem Böschungslöffel) abgesprochen und in unserer Begleitung durchgeführt werden, um zu beurteilen, in welchem Umfang bodendenkmalpflegerische Belange betroffen sind. Ggf. muss sich nach dem Oberbodenabtrag noch eine archäologische Ausgrabung anschließen, die - je nach dem Umfang der uns noch nicht vorliegenden Detailplanung - mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann. Es sei hier auf § 21 (19 DSchG RLP verwiesen, der vorsieht, dass der Veranlasser von archäologischen Maßnahmen an deren Kosten beteiligt werden kann.



Textfestsetzungen

- 11 Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- 12 Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde unseres Hauses rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- 13 Das Plangebiet. liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen.