

2021

Ergänzungssatzung
„In der Langheck“
Ortsgemeinde Fleringen

Satzungsexemplar
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 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.

Hinweis:

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten (egal ob diese wasserdurchlässig sind) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

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

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

1.4.1 SCHUTZMASSNAHMEN

VS 1: Erhalt von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die bestehende randliche Eingrünung (siehe Planzeichnung) zwischen Plangebiet und Kreisstraße ist zu erhalten.

Die Hecke darf für maximal eine Einfahrt zu dem Grundstück bis zu einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

VS 2: 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 3: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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



Textfestsetzungen

VS 4: Naturnahe Bewirtschaftung des Neiderschlagswassers

Für das anfallende Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück eine private Rückhalte- mulde in Form einer flachen Erdmulde als Rasenfläche mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l pro m² versiegelter Grundstücksfläche herzustellen. Überschüssiges Nieder- schlagswasser kann mittels Notüberlauf in die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisa- tion abgeleitet werden. Die Entwässerung des Grundstücks ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.4.2 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchge- führt:

KM: Anpflanzung einer Hecke (§ 9 (1) 25 BauGB)

Im nördlichen, 3 m breiten Pflanzstreifen ist eine vierreihige Pflanzung (mind. 93 Sträucher), im östlichen, 5 m breiten Pflanzstreifen eine fünfreihige Pflanzung (mind. 77 Sträucher) ent- sprechend nachfolgendem Pflanzschema vorzunehmen.

Es sind mind. 5 verschiedene heimische, standortgerechte Laubstraucharten zu pflanzen.

Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten, dauerhaft zu erhalten und ausgefal- lene Sträucher sind zu ersetzen. Ein Auf-den-Stock-Setzen der Gehölze ist unzulässig, da die Heckenfunktionen nicht eingeschränkt werden dürfen. Es sind lediglich Pflegeschnitte zuläs- sig, die den geschlossenen Heckencharakter sowie die Funktionen erhalten. Die Strauchhecke soll eine wechselnde Höhe von 2 – 4 m haben.

Ein ausreichender Abstand zum Nachbargrundstück ist gemäß Nachbarschaftsgesetz von RLP einzuhalten.

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

Hinweis:

Gemäß § 39 Abs. BNatSchG sind Rodung oder erhebliche Rückschnitte von Gehölzen im Zeitraum 01. März bis 30. September verboten. Im Rahmen der Baufeldfreimachung (z.B. Ro- dungen für Zufahrt) sind die zulässigen Rodungszeiträume nach BNatSchG zwingend zu be- achten.

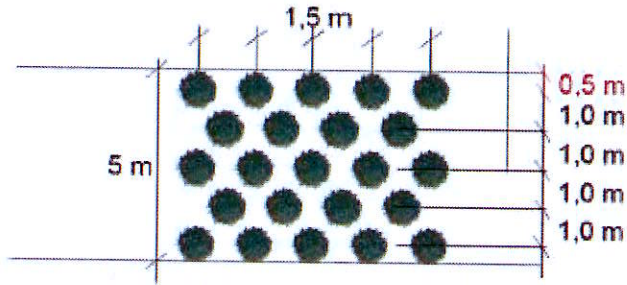
Pflanzschema und Pflanzliste

In der folgenden Abbildung wird die schematische Anpflanzung einer Strauchhecke darge- stellt. Die Reihen werden versetzt gepflanzt, so dass eine gleichschenkliger Dreieckverband entsteht. Der Abstand der Sträucher beträgt 1,5 m, der Abstand der Reihen 1,0 m. Der Grenz- abstand ist nach den Vorgaben des Nachbarschaftsrechts von RLP einzuhalten.

Im Plangebiet ist eine vierreihige Pflanzung vorzunehmen.



Textfestsetzungen



Pflanzauswahl/Pflanzenqualität

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

Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Sträucher sind zu ersetzen.

Durchführung der Maßnahmen

a) KM: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes

Gemäß § 39 Abs. BNatSchG sind Rodung oder erhebliche Rückschnitte von Gehölzen im Zeitraum 01. März bis 30. September verboten. Im Rahmen der Baufeldfreimachung (z.B. Rodungen für Zufahrt) sind die zulässigen Rodungszeiträume nach BNatSchG zwingend zu beachten.

2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

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.

1. **Sicherung der Ausgleichsflächen**
Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Kommune und der Kreisverwaltung als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) oder durch Baulasteintrag für diese Zweckbestimmung zu sichern. Der Nachweis ist vor Rechtskraft der Satzung zu erbringen.
2. 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.
3. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.



Textfestsetzungen

- 4 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.
- 5 Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
- 6 Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731, DIN 19732 und DIN 18915 zu beachten.
- 7 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es 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.
- 8 Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden.
Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an Tel. 0261 6675-3032.
- 9 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 10 Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 11 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. Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

