

SATZUNG

der Stadt PRÜM
über die
Klarstellung und Ergänzung von Flächen der im Zusammenhang
bebauten Ortslage "**Steinmehlen**"

(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Stadtrat **PRÜM** am **21.09.2021** folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich**1.1 Geltungsbereich**

Die Klarstellung und Ergänzung von Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage "Steinmehlen" ist in der als Anlage und Bestandteil dieser Satzung beigefügten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 festgelegt.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung **Steinmehlen**:

| Klarstellung (inkl. Verkehrsflächen) | |
|---|--|
| Flur 53 | 5, 6 tlw., 14/3, 14/5 tlw., 14/6 tlw., 21 tlw., 22 tlw., 23, 24, 25, 26 tlw., 27 tlw., 28, 29/1, 29/2, 29/6, 29/7, 30/2, 30/3, 31, 32, 33, 34, 35 tlw., 36 tlw., 37/2, 37/4 tlw., 38, 39/4 tlw., 39/5, 41 tlw., 42 tlw., 43/1, 43/2, 44 tlw., 45 tlw., 47/1 tlw., 49/4 tlw., 50/2 tlw., 50/4, 50/5, 50/8 tlw., 51, 53 tlw., 54 tlw., 55/1, 55/2, 55/3 tlw., 56/2, 58/1 |
| Flur 54 | 47 tlw., 49/1 tlw., 49/2 tlw., 50, 51/1, 51/2 |
| Ergänzung | |
| Flur 54 | 49/2 tlw. |
| Flur 53 | 4/1, 14/7 tlw., 14/8 tlw. |

1.2 Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB werden mit der Satzung als bisherige Außenbereichsflächen zusätzlich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen:

| | |
|---------|---------------------------|
| Flur 54 | 49/2 tlw. |
| Flur 53 | 4/1, 14/7 tlw., 14/8 tlw. |

§ 2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzung

Festsetzungen gelten nur für die in § 1 Nr. 1.2 genannten Grundstücke

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16, 17 und 19 BauNVO) GRZ 0,4

Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig für die Grundstücke:

| | |
|---------|-----------|
| Flur 54 | 49/2 tlw. |
| Flur 53 | 14/7 tlw. |

Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die in der Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO.

Die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 sind von Bebauung freizuhalten.

2.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 21 a BauNVO)

2.2.1 Garagen, Stellplätze und Carports gem. § 12 BauNVO bzw. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen nicht auf den mit A 1 und A 2 gekennzeichneten Ausgleichsflächen angelegt bzw. errichtet werden.

2.2.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

2.2.3 Je Wohneinheit sind mind. 2 frei anfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz für die gleiche Wohneinheit angerechnet werden.

2.3 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig

§ 3 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Festsetzungen gelten nur für die in § 1 Nr. 1.2 genannten Grundstücke

3.1 Rückhaltung Oberflächenwasser

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden. Möglich ist eine Rückhaltung mit Verdunstung in offenen Teichen bzw. Erdmulden oder eine Rückhaltung in unterirdigen Rigolenfüllkörpern mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung ist für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass verfügen, das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen.

Bis eine öffentliche Oberflächenentwässerung in der gesamten Ortslage hergestellt ist, werden für die Ableitungen der Notüberläufe der privaten Rückhalteinrichtungen in den Ergänzungsbereichen folgende Übergangslösungen festgesetzt:

Flst. 49/2, Fl. 54

Die Ableitung des Notüberlaufes der privaten Rückhaltung erfolgt breitflächig auf das Grundstück 49/3. Dieses Grundstück wird über eine Eintragung im Grundbuch dergestalt belastet, dass das Niederschlagswasser aus dem Notüberlauf dauerhaft auf diese Fläche entwässern kann.

Flst. 14/7 tlw., Fl. 53

Die Ableitung des Notüberlaufes der privaten Rückhaltung kann in ein rückwärtig verlaufendes, teilverrohrtes Gewässer, das örtlich an der südlichen Grundstücksgrenze des Flst. 14/8, Fl. 53 zu erkennen ist, erfolgen.

Flst. 4/1, Fl. 53

Die Ableitung des Notüberlaufes der privaten Rückhaltung kann in das südlich, auf Flst. 4/3 verlaufende Gewässer, erfolgen.

Die Bemessung, Auslegung und Gestaltung der Rückhalteanlagen, die Lage der No-überläufe einschließlich notwendiger Eintragungen von Dienstbarkeiten im Grundbuch (Leitungsrechte pp.) sowie die Erteilung der nach den wasserrechtlichen Vorgaben erforderlichen Einleiterlaubnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Träger der Abwasserbeseitigung nachzuweisen.

3.2 Oberflächenbefestigung

Hauszufahrten und -zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässigem Untergrund und Tragschicht befestigt werden. Als Planungsgrundlage kann hier das FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen dienen.

§ 4 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen gelten nur für die in § 1 Nr. 1.2 genannten Grundstücke

4.1 Geländemodellierungen

Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken bzw. für Straßenböschungen gilt:

- a) Böschungen und/oder Stützmauern im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen für Geländemodellierungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 1,5 m mit mind. 0,5 m breiten Terrassen/Bermen anzulegen.
- b) Das Abfangen des Höhenunterschiedes kann erfolgen mittels:
 - Erdböschungen, die in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsaat mit Rasen oder Blumenwiese, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind.
 - Stützmauern, die ab einer sichtbaren Wandfläche von 3 m² durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (mind. 1 Pfl. je lfm) flächig zu begrünen sind. Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verblendete Mauern oder Mauern aus Steinschotterkörben

4.2 Ausgleichsmaßnahme A 1 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Auf der in der Satzungskarte dargestellten Fläche **A 1** sind folgende Maßnahmen umzusetzen und **auf Dauer** zu sichern:

- a) Flächig verteilte Anpflanzung von 4 Stk hochstämmigen Tafel- oder Mostobstbäume lokaler Sorten oder Wildobstbäume [Hochstamm, 2xv, o.B, 10-12].
- b) Die Wiese ist nachfolgend extensiv zu bewirtschaften / zu pflegen: Mahd max. 2-mal im Jahr (Erstmahd nach dem 15. Juni) mit Abtransport des Mähgutes. Der Einsatz von Dünger, Herbiziden oder Fungiziden ist nicht zulässig. Die extensive Grünlandnutzung ist auf Dauer zu sichern.
- c) Unzulässig sind auf der Fläche:
 - die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten, Mauern, etc.),
 - die Einbeziehung in eine Gartennutzung,
 - die Veränderung des natürlichen Geländes durch Abgrabung / Aufschüttung,
 - die Anlage von Lagerflächen.
- d) Die Fläche ist zur landwirtschaftlichen genutzten Fläche blickdurchlässig abzuzäunen.
- e) Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist dem östlich angrenzenden Baugrundstück zu 100 % zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Hauptgebäudes zu realisieren.

4.3 Ausgleichsmaßnahme A 2 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Auf der in der Satzungskarte dargestellten Fläche **A 2** sind folgende Maßnahmen umzusetzen und **auf Dauer** zu sichern:

- a) Anpflanzung von 6 Stk hochstämmigen Tafel- oder Mostobstbäumen lokaler Sorten oder Wildobstbäumen [Hochstamm, 2xv, o.B, 10-12] mit einem Abstand von 12 m untereinander und mind. 4 m zur Wirtschaftsweg.
- b) Der Wiesenstreifen ist nachfolgend extensiv zu pflegen: Mahd max. 2-mal im Jahr (Erstmahd nach dem 15. Juni) mit Abtransport des Mähgutes. Der Einsatz von Dünger, Herbiziden oder Fungiziden ist nicht zulässig.
Die extensive Nutzung ist auf Dauer zu sichern.
- c) Unzulässig sind auf der Fläche:
 - die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten, Mauern, etc.),
 - die Einbeziehung in eine Gartennutzung,
 - die Veränderung des natürlichen Geländes durch Abgrabung / Aufschüttung,
 - die Anlage von Lagerflächen.
- d) Die Fläche ist zum landwirtschaftlich genutzten Grünland deutlich sichtbar durch eine "Ackerfurche" abzutrennen.
- e) Die Ausgleichsmaßnahme A 2 ist dem östlich angrenzenden Baugrundstück zu 100 % zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Hauptgebäudes zu realisieren.

4.4 Ausgleichsmaßnahme A 4 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- a) Auf den in der Satzungskarte zum Anpflanzen von Bäumen dargestellten Standorten (+/- 3 m Verschiebung zulässig) sind 3 Stk einheimische, standortgerechte mittelgroße Laubbäume oder Obstbäume einheimischer Sorten [Hochstamm, 2xv, o.B, 10-12] anzupflanzen.

Als Arten sind z.B. möglich:

Acer campestre (Feldahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Malus – in Sorten* (Zier-Äpfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

Obstbäume: Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR

- b) Die Ausgleichsmaßnahme A 4 ist den betroffenen Baugrundstück zu 100 % zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Hauptgebäudes zu realisieren.

4.5 Vorgaben für Gehölzpflanzungen gem. A 1, A 2 und A 4

- a) Die Gehölze sind fach- und normengerecht in offenen Baumscheiben anzupflanzen. Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverschädigung zu schützen.
- b) Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungsschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 – 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt).
Laubgehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen.
- c) Eine Düngung der Bäume ist zur Förderung des Jungbaumwachstums erforderlich. Erlaubt ist die Verwendung von organischen Düngern (z.B. Kompost, Stallmist und ergänzend Hornspäne, Rizinusschrot, oder andere organische Handelsdünger) im Baumscheibenbereich mit Einarbeitung.
Der Einsatz von Insektiziden oder Fungiziden ist nicht zulässig.
- d) Bei Verlust oder Abgang sind die Bäume standortnah in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch fach- und normengerechte Neuanpflanzungen mit den gleichen Voraussetzungen wie die Erstbepflanzung zu ersetzen.

§ 5 Hinweise

Die Hinweise können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Weitere Empfehlungen und Hinweise sind der Begründung zur Satzung zu entnehmen.

5.1 Externe Ausgleichsmaßnahme A 3

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung kann im Ergänzungsbereich 3 (Flst. 4/1, Fl. 53) die Vollkompensation nicht nachgewiesen werden. Daher werden die erforderlichen Maßnahmen von dem Öko-Konto der VG Prüm abgebucht:

| Gem. | Fl. | Flst. | Maßnahme | Flächenanteil |
|------------|-----|-------|---|--------------------|
| Niederprüm | 58 | 9 | Pflege Saumflur; Extensivierung der Grünlandnutzung (Mäher) | 300 m ² |

Die Maßnahme ist bereits umgesetzt.

5.2 Baugrund

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

5.3 Abfall- und Recyclingabfuhr

Bewohner von Hausgrundstücken, die nicht an öffentliche Straßen angrenzen oder an Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Abfall- und Recyclingabfuhr liegen, müssen die Müllbehälter / Sperrmüll an den nächst gelegenen, anfahrbaren Abfuhrstandort bringen.

5.4 Vorgaben an Verkehrsflächen

- a) Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- b) Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen ist gem. § 126 BauGB auf den Grundstücken zu dulden.

5.5 Vorgaben an klassifizierten Straßen

- a) Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.
- b) Im Einfahrtsbereich der Grundstücke auf klassifizierte Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten.

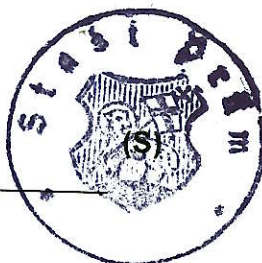
§ 6 Inkrafttreten

6.1 Inkrafttreten

Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Prüm,^{30/10}.....2021

Johannes Reuschen
(Stadtbürgermeister)



Rechtsgrundlagen - Stand: 10.09.2021

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 6786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 3934) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
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 03.02.2021 (GVBl., S. 66)
5. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 353)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147)
7. 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)
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I, S. 3901)
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I, S. 3901)
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl., S. 287)
11. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I, S. 3901)
12. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl., S. 287)
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt § 15 geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl., S. 719)
14. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl., S. 287)
15. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt § 35 geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl., S. 728)

