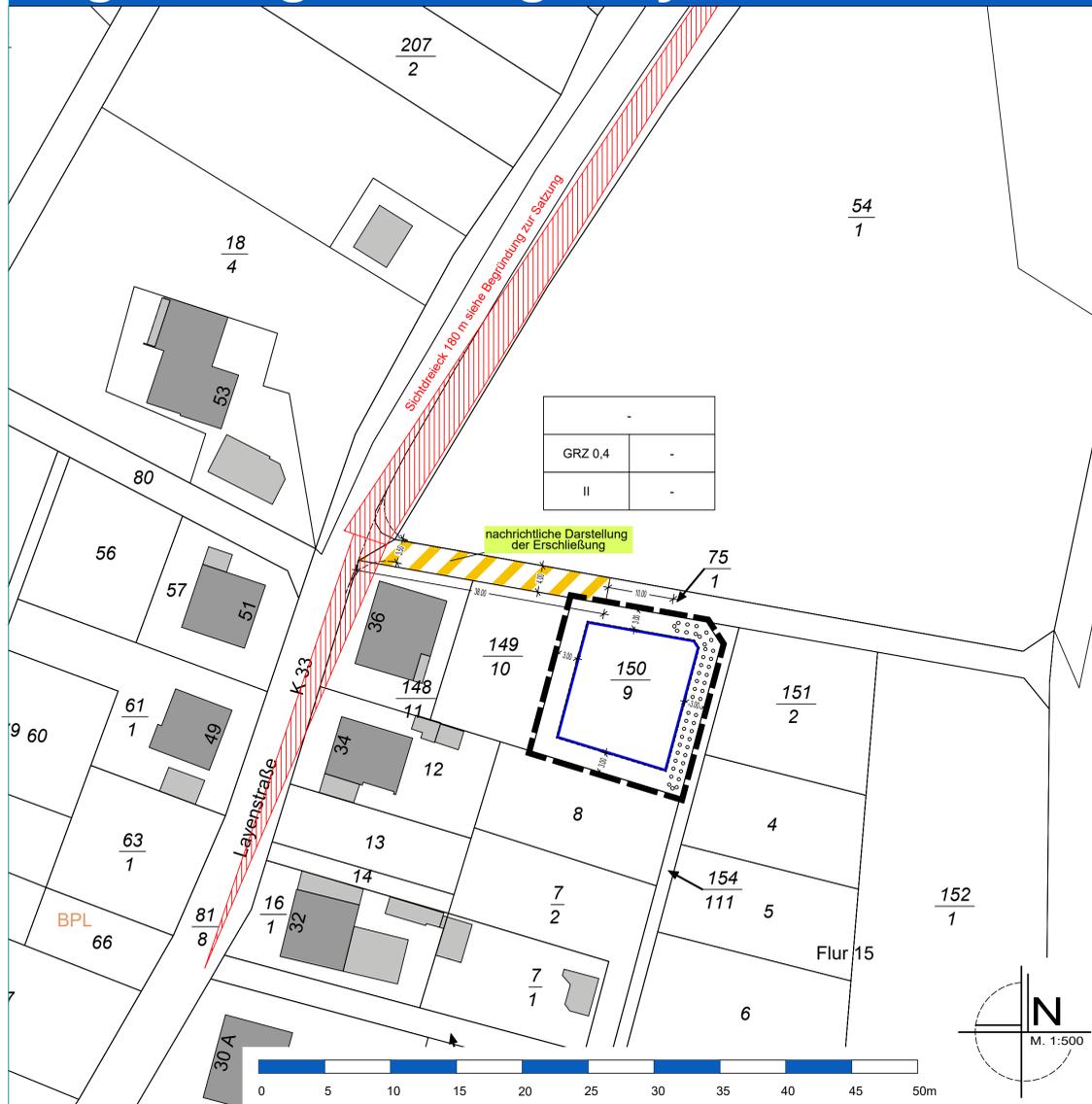


Ortsgemeinde Neroth Ergänzungssatzung "Layenstraße"



Legende

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen



Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster



Bemaßung



Gebäude laut Kataster

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.

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: 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 nötige Verdrichtungen 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: Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
Für das anfallende Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück eine private Rückhalteanlage in Form einer flachen Erdmulde als Rasenfläche mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l pro m² versieglter Grundstücksfläche herzustellen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann mittels Notüberlauf in die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Die Entwässerung des Grundstücks ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.4.2 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchgeführt:

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

In dem mit Planzeichen gekennzeichneten Bereich ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen entsprechend nachfolgendem Pflanzschema anzulegen.

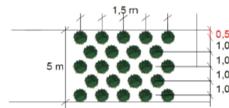
Es sind mind. 5 verschiedene heimische, standortgerechte Laubstraucharten zu pflanzen. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten, dauerhaft zu erhalten und ausgefallene Sträucher sind zu ersetzen. Ein Auf-den-Stock-Setzen der Gehölze ist unzulässig, da die Heckenfunktionen nicht eingeschränkt werden dürfen. Es sind lediglich Pflegeschnitte zulässig, die den geschlossenen Heckencharakter sowie die Funktionen erhalten. Die Strauchhecke soll eine wechselnde Höhe von 2 – 3 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 Orientierung 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. Rodungen für Zufahrt) sind die zulässigen Rodungszeiträume nach BNatSchG zwingend zu beachten.

Pflanzschema und Pflanzliste

In der folgenden Abbildung wird die schematische Anpflanzung einer Strauchhecke dargestellt. Die Reihen werden versetzt gepflanzt, so dass eine gleichschichtiger Dreieckverband entsteht. Der Abstand der Sträucher beträgt 1,5 m, der Abstand der Reihen 1,0 m. Der Grenzabstand ist nach den Vorgaben des Nachbarschaftsrechts von RLP einzuhalten. Im Plangebiet ist eine vierreihige Pflanzung vorzunehmen.



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

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

Maßnahme 1 (K1): Aufgabe der forstlichen Nutzung einer Waldparzelle
Die Parzelle Gemarkung Neroth, Flur 19 Flurstück 53/2 (4.983 m²) ist bereits teilweise im Biotopkataster als wertvoll gelistet (Buchenwald „BT-5806-0629-2010“ und Biotopkomplex sw Neroth „BK-5806-0156-2011“). Dort findet sich ein Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*) (9110) mit dem Vegetationstyp *Luzulo luzuloidis-Fagetum*. Dieser soll durch die Aufgabe der forstlichen Nutzung der Parzelle dauerhaft erhalten und gefördert werden, sodass ein Naturwald auf der kompletten Parzelle entsteht. Dies ist im Landeskompensationsverzeichnis einzutragen, sodass die Fläche dauerhaft aus der Nutzung genommen wird.

Durchführung der Maßnahmen

KM: Unmittelbar mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung
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.

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.

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeldung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
- 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.

Textfestsetzungen

- 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.
- 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.
- Es 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@gdk.rlp.de oder an Tel. 0261 6675-3032.
- Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3 und 6 geändert (Art. 9 Ges. v. 13.11.2019, GVBl. S. 425)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. 2021 S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landeswassergesetz (LVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 Siebtes LandesG zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 27.1.2022 (GVBl. S. 21)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP Mai 2021.
Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Neroth Ergänzungssatzung "Layenstraße"

Satzung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Neroth	Projektnr.: 01-781
Phase: Satzung	Stand: Juli 2022
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500



Waldstraße 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111

Nutzungsschablone (Beispiel)

Grundflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,4	-
II	-

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Satzungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Neroth hat am 23.03.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Layenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2022 im Mitteilungsblatt ortsbüchlich bekannt gemacht.	Die Ergänzungssatzung einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.05.2022 bis einschließlich 02.06.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.04.2022 mit dem Hinweis ortsbüchlich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29.04.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Inhalt der ortsbüchlichen Bekanntmachung nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und die nach § 3 (2) Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen waren zusätzlich im o. g. Zeitraum auf der Homepage der Verbandsgemeinde Gerolstein.	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neroth hat am _____ die Ergänzungssatzung "Layenstraße" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung BESCHLOSSEN
Neroth, den _____ (L. S.) Egon Schommers, Ortsbürgermeister	Neroth, den _____ (L. S.) Egon Schommers, Ortsbürgermeister	Neroth, den _____ (L. S.) Egon Schommers, Ortsbürgermeister
Anordnung der Bekanntmachung	Ausfertigung	Bekanntmachung
Die ortsbüchliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Der Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung RECHTSVERBINDLICH	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Ergänzungssatzung mit dem Willen der Ortsgemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung werden bekundet.
Neroth, den _____ (L. S.) Egon Schommers, Ortsbürgermeister	Neroth, den _____ (L. S.) Egon Schommers, Ortsbürgermeister	Neroth, den _____ (L. S.) Egon Schommers, Ortsbürgermeister