

S A T Z U N G

der Ortsgemeinde Niederöfflingen

über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil;
hier: **“Schneiderstal”**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in seiner aufgrund des Art. 10 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) bekannt gemachten Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), diese i.d.F. der Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BjmschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I Seite 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1997 (BGBl. I Seite 805)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I Seite 466), zuletzt geändert durch Artikel 3 des 3. Gesetzes zur Änderung des BNatSchG vom 26.08.1998 (BGBl. I, I Seite 2481)
- Landesgesetz über Naturschutz und Landespflege (Landespflegegesetz LPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. 1. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.06.1994(GVBl.1.Seite 280)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. 1. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. 1, Seite 69)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171).

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niederöfflingen hat unter Berufung auf die Ermächtigung des § 24 Gemeindeordnung in Verbindung mit § 34 Absatz 4 BauGB am 27.11.2000 folgende Satzung beschlossen, die, nachdem die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich mit Verfügung vom 2000 Aktenzeichen: mitgeteilt hat, dass sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB wird festgelegt, daß folgende Grundstücke, welche im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, mit einer gestrichelten Linie umrandet sind, zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören:

Flurstücke Nrn.: 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 145 (teilw.), Flur 16, Gemarkung Niederöfflingen.

§ 2

Für das in § 1 näher bezeichnete Gebiet werden folgende Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 4 S. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 2 und 4 BauGB getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich der Satzung ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.2 Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil der Abrundungssatzung und damit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 16-20 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf insgesamt einen Wert von 0,4 nicht überschreiten.
- 2.2 Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse liegt bei I + D (ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß).
- 2.3 Die Firsthöhe wird mit maximal 8,50 m festgesetzt. Die Höhe ist jeweils in der Grundstücksmittle an der Straßenbegrenzungslinie, Oberkante Straßenoberfläche im Endausbauzustand (Zufahrtsseite) sowie am Scheitel des Gebäudes zu messen.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Als Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich der Satzung die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. Flächen für Garagen- und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen, die außerhalb des Hauptgebäudes errichtet werden, sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Vor den Garagen sind jeweils Stellplätze von mindestens 5 m Tiefe vorzuhalten (5 m Tiefe= Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Garage).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 3

Für das in § 1 näher bezeichnete Gebiet werden folgende Festsetzungen gemäß §§ 1 a und 9 Abs. 14, 20 und 25 BauGB getroffen:

1. **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung der Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der mit "A 2" gekennzeichneten Fläche sind Retentionsanlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser als flache Erdmulden anzulegen. Die Dimensionierung dieser Retentionsanlagen richtet sich nach den Festsetzungen unter Ziffer 2.3.

2. **Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Bauarbeiten gem. DIN 18 915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- 2.2 Die dargestellten zu erhaltenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Beim Abgang sind sie durch artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- 2.3 Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Terrassen und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, zu verwenden.
- 2.4 Auf den Baugrundstücken sowie auf den Straßenverkehrsflächen anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist einer örtlichen Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Pro m² versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 50 l zur Verfügung zu stellen. Die Anlage von Zisternen zur Nutzung des Niederschlags als Brauchwasser wird empfohlen.
- 2.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50 m über Urgelände nicht überschreiten.
- 2.6 Auf den mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind auf mind. 2/3 der Grenzlänge der einzelnen Baugrundstücke alternativ anzupflanzen:
 - ? mind. 2reihige Strauchhecke (Abstand in der Reihe: 1,5 m, zwischen den Reihen 1 m) bzw.
 - ? mittelkronige Laubbäume mit Ziercharakter oder hochstämmige Obstbäume in der Reihe (Abstand untereinander max. 8-10 m)

Die Anlage flacher Erdmulde zur Versickerung bzw. Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers ist zulässig, aber in die Bepflanzung zu integrieren (keine regelmäßige Räumung).
- 2.7 Auf den mit A 2 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - ? Einsaat der bodenoffenen Flächen mit einer artenreichen Wiesenmischung für frische bis feuchte Standorte und Pflege durch einmalige Mahd der Flächen nach 15. September bzw.
 - ? Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen in lockeren Gruppen mit freier Sukzession der Zwischenbereiche
- 2.8 Die ausgewiesenen Gewässer- und Uferbereiche A 3 sind wie folgt zu renaturieren:
 - ? Initiierung einer Mäanderbildung durch geeignete Maßnahmen
 - ? Einsaat der Ufer mit Saatgutmischungen für Ufersäume
 - ? Mit einer Abweichung von +1-2 m sind entsprechend der Darstellung 10 Erlen (*Ainus glutinosa*, Heister 200-250) anzupflanzen.
- 2.9 Auf der mit A 4 gekennzeichneten Fläche sind / ist
 - ? die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und bei Angang durch Neuanpflanzung zu ersetzen und 5 weitere hochstämmige Obstbäume (Arten nach Auswahl der Eigentümer/innen) anzupflanzen, so dass sich eine Baumreihe mit einer Standweite von 10 m ergibt
 - ? die Grünlandnutzung zukünftig extensiv als Mahd durchzuführen (max. 2 mal im Jahr nach 15. Juni und nach 15. September, Abräumen des Mähgutes, keine Düngung)

- 2.10 Auf der mit A 5 gekennzeichneten Fläche sind / ist
? 7 hochstämmige Obstbäume (Arten nach Auswahl der Eigentümer/innen) anzupflanzen, so dass sich ein Verband mit einer Standweite von 12 x 12 m ergibt.
? die Grünlandnutzung zukünftig extensiv als Mahd durchzuführen (max. 2-mal im Jahr nach 15. Juni und nach 15. September, Abräumen des Mähgutes, keine Düngung)
- 2.11 Die Maßnahmen gern. Pkt. 2.6 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Häuser durchzuführen, die Maßnahmen gern. Pkt. 2.7 bis 2.10 sind als Sammelmaßnahmen komplett in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße durchzuführen.

Für die Gehölzpflanzungen können verwendet werden:

- 2.12 Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Laub-Ziersträucher; [3-5 Triebe]
Ahorn (*Acer* in Arten), Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlett"), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium* in Sorten), Kirsch- Pflaume (*Prunus cerasifera*), Scharlach-Eiche (*Quercus coccinea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Zierpflaumen- und -kirschen (*Prunus* in Arten und Sorten); [Hochstamm, 2xv, 10-12 cm] hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP
- 2.13 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen gern. § 9 (1a) Satz 2 BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den in der Satzung dargestellten Flächen A 1 bis A 5 sind den Bauflächen sowie den Erschließungsstraßen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel ist grundsätzlich der jeweilige Anteil an versiegelter bzw. versiegelbarer Fläche zugrunde zu legen. Ausnahme hiervon bildet Maßnahme A 5 auf dem Flurstück 93, die ausschließlich dem Baugrundstück auf Flurstück 92 zugeordnet ist.

§ 4

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 09.12.1998 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1 In dem gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigungen müssen mindestens 30° und dürfen höchstens 40° betragen (bei Hauptgebäuden).
- 1.3 Auf Garagen müssen die Dachneigungen mindestens 10° und dürfen höchstens 40° betragen.
- 1.4 Als Dacheindeckung sind Dachziegeln und Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler Färbung -entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

Gestaltung von nicht überbaubaren und von unbebauten Grundstücksflächen

Die für die Erschließung notwendigen privaten Verkehrsflächen, sowie private Platz- und Wegeflächen sind in der Wahl der Oberflächengestaltung dem umgebenden Ortsbild anzugleichen. Soweit die privaten Freiflächen nicht für Platz- und Wegeflächen, Nutz-, Ziergärten oder Rasenflächen benötigt werden, sind diese in naturnaher Weise zu begrünen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sollten hauptsächlich einheimische Laubgehölze verwendet werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär (max. 10% des Gesamtgehölzanteils) zulässig, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

§ 5

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze), der Straßenverkehrsflächen sowie der landespflegerischen Maßnahmen ergeben sich aus der Planzeichnung, die Bestandteil der Satzung ist.

§ 6

Allgemeine Hinweise

1. Archäologische Funde

Bei Bauarbeiten eventuell entdeckte archäologische Funde müssen dem zuständigen Landesamt für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist zu gegebener Zeit rechtzeitig dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

Auf Bestimmungen der Denkmalschutz- und Pflegegesetzes wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Bodenverhältnisse

Im Geltungsbereich ist mit feuchten Bodenverhältnissen zu rechnen. Bei der Errichtung von Kellern wird empfohlen, diese gegen drückendes Wasser zu sichern oder auf eine Unterkellerung zu verzichten.

§ 7

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Niederöfflingen, im Jahr 2000

Ortsbürgermeister R. Reis