



**ERGÄNZUNGSSATZUNG
„AM MÖNCHBERG, 1. ERWEITERUNG“**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Behörden nach § 3 (2) BauGB sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB
im Verfahren gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Mayschoß
Ergänzungssatzung
„Am Mönchberg , 1. Erweiterung“
Textfestsetzungen

Stand:

24.07.2024



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO).....	4
2	MASS DER BAULICHEN NUTUZNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAU NVO).....	4
3	BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO).....	4
4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO).....	4
5	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)	5
B	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	6

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Dorfgebiet (MD)** gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

(1) Geschoß- und Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt.

(2) Zahl der Vollgeschosse

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

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche (hier Am Mönchberg) bis Oberkante des Daches.

Die Firsthöhe darf höchstens 11 m betragen.

Die talseitige **Traufhöhe (TH_{talseitig})** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche (hier Am Mönchberg) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Die talseitige Traufhöhe darf höchstens 7,5 m betragen.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der First- und Traufhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengradiente.

3 BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche mit dem Planeinschrieb „Na/ zulässig“.

5 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

(1) Nutzung und Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO

Die baulich nicht genutzten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen sind unzulässig.

Bei Verwendung von mineralischem Mulch müssen je m² mind. 7 Pflanzen gepflanzt werden.

Abgängige Pflanzen sind nachzupflanzen. Um in den Wintermonaten hier keine strukturelle Ödflächen entstehen zu lassen, muss die Pflanzung bei mineralischer Mulchung zudem Gräser und Stauden enthalten, die nicht einziehen und ganzjährig oberirdisch wachsen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sollen Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme zu erfolgen.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind mit Ausnahme von Einfriedungen in Form von offenen Zäunen unzulässig.

(2) Entwicklung eines Saum- und Blühstreifens mit Steinlesehauften und Trockenmauer

Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist ein struktureicher mehrjähriger Saum- und Blühstreifen mit einer regionstypischen Saatgutmischung zu entwickeln.

Es ist mindestens ein Steinlesehauften in Form einer lockerer Anhäufung von örtlich aufgelesenen Steinen sowie eine Trockenmauer (unverfugte Natursteinmauer oder Gabionenmauer) anzulegen.

Hinweise:

Als Ansaat für den Saum- und Blühstreifen ist die Regiosaatgutmischung Feldrain und Saum zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern.

Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Bei der Herstellung des Steinlesehauftens ist folgendes zu berücksichtigen:

- Auswahl eines sonnigen und windgeschützten Standorts,
- den Haufen von örtlich aufgelesenen Steinen etwa 80 - 120 cm hoch aufschichten; die Mindestgrundfläche soll von 1,5 m² betragen,
- vor der Aufschichtung ist ein etwa 0,4 m tiefes Loch auszuheben, welches als Winterversteck genutzt werden kann,

- Verwendung unterschiedlich großer Natursteine (Pflastersteine sind ungeeignet),
- einen Randstreifen von ca. 50 cm rund um den Lesesteinhaufen nicht mähen,
- ein zu sehr beschattender Bewuchs ist zu vermeiden, damit sich die Tiere auf den Steinen sonnen können.

(3) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria Magnificia</i>
Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata RANCHO</i>

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

B HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).

2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000, Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: www.beuth-verlag.de). Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.
4. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
5. Das anfallende Niederschlagswasser soll zu Brauchwasserzwecken gesammelt werden.
6. Der externe Ausgleich wird auf dem Flurstück Gemarkung Mayschoß, Flur 2, Nr. 13 erbracht. Weitergehende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 1a (3) Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB getroffen. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.2 „Eingriffsregelung“ der Begründung wird verwiesen.
7. Ein Exemplar der in den Festsetzungen genannten DIN-Normen wird Verbandsgemeindeverwaltung Altenahr, Roßberg 143, 5359´05 Altenahr zur Einsichtnahme für jedermann bereitgehalten.

Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

Ausfertigungsbestätigung

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte der Ergänzungssatzung mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung werden bekundet.

Ausgefertigt Mayschoß, den

(Frank-Wolfgang Auvera, Ortsbürgermeister)

(Siegel)