

SATZUNG

der Ortsgemeinde Hüttingen bei Lahr

"TALSTRAßE (teilweise)" – 1. Änderung"

(Entwicklungssatzung)

aktueller Stand: **02.09.2021**

(Fassung zum Verfahren gem. § 4 a (3) BauGB)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 **Nr. 3** des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat Hüttingen bei Lahr am**2021** folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortslagenbereich für den Teilbereich "Talstraße (teilweise)" - 1. Änderung 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 **Hüttingen bei Lahr**:

Flur 2	Flst. 59/1, 59/2 tlw. und 60/2 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 den im Zusammenhang bebauten Ortslagenbereich einbezogen:

Flur 2	Flst. 59/1, 59/2 tlw. und 60/2 tlw.
--------	--

§ 2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzung

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 zulässig**.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

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

2.3.1 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.

2.3.2 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind i.S.d. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

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

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

Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig

§ 3 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

3.1 Rückhaltung Oberflächenwasser

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und zur Verdunstung / Versickerung zu bringen. Möglich ist eine Rückhaltung mit Verdunstung in offenen Teichen bzw. Erdmulden oder eine Rückhaltung mit Versickerung in unterflurigen Rigolenfüllkörpern. Die Bemessung ist für mind. 50 l/m² befestigter Fläche auszulegen. Jede dieser Rückhaltmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass verfügen, das benötigte Rückhaltvolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Der Notüberlauf der privaten Rückhaltevorrichtungen ist in den Notzenbach abzuleiten.

Die Bemessung der Rückhalteanlagen, Einstellungen der Drosseln und Lage / Umfang des Notüberlaufes sind im Rahmen des Bauantrages mit den VG-Werken abzustimmen und der Nachweis mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

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) zu befestigen.

§ 4 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

4.1 Artenschutz / Gehölzerhalt (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- a) Die in der Satzung zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind zwingend zu erhalten und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechten Pflege- und Entwicklungszustand zu sichern. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher und standortnaher Ersatz anzupflanzen.
- b) Die sonstigen auf den Baugrundstücken vorhandenen Obst- und Laubbäume sind möglichst zu erhalten und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechten Pflege- und Entwicklungszustand zu sichern.
- c) Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind so zu wählen, dass die in der Satzung zum Erhalt markierten Laubbäume bzw. die Straßenbäume auf der Böschung der K 2 (außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung) erhalten bleiben.
- d) Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.
Bei Verlust oder Abgang sind die Gehölze standortnah in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch fach- und normengerechte Neuanpflanzung zu ersetzen.
- e) Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 01. März. d.J. erfolgen.

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

- a) Auf den in der Satzung dargestellten Standorten (+/- 3 m Verschiebung zulässig) sind fach- und normengerecht 3 Stk hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten oder Laubbäume [Hochstamm, 2xv, o.B, 10-12/ Vorkommensgebiet 4.1] anzupflanzen. Als Arten sind auszuwählen aus z.B.:

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) oder Obstbäume gem. Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR

- 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).
 - Laubbäume sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- c) Bei Verlust oder Abgang sind die Gehölze standortnah in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch fach- und normengerechte Neuanpflanzungen mit den gleichen Voraussetzungen bzw. Vorgaben wie eine Erstbepflanzung zu ersetzen.
- d) Die Ausgleichsmaßnahme A 2 ist dem angrenzenden Baugrundstück zu 100 % zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Hauptgebäudes zu realisieren. Die Fertigstellung der Maßnahme ist der Ortsgemeinde anzuzeigen.

§ 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 und zu beachten.

5.1 Externe Ausgleichsmaßnahme A 1 (Details s. Begründung zur Satzung)

Auf Gem. Hüttingen, Fl. 2, Flst 68 tlw. sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Erhalt der vorhandenen Gehölze (Baumhecke, gebüsch und Obstbäume)
- flächig verteilte Anpflanzung von 7 hochstämmigen Obstbäumen,
- extensive Grünlandnutzung
- Abpflocken der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist den Baugrundstücken im Satzungsgebiet zu 100 % zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten errichteten Hauptgebäudes zu realisieren. Die Fertigstellung der Maßnahme ist der Ortsgemeinde anzuzeigen.

5.2 Sicherung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Fläche ist 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.

Die Maßnahmendurchführung selbst ist in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune als Planungsträgerin und der Kreisverwaltung zu vereinbaren.

Beide Nachweise sind vor Rechtskraft der Satzung zu erbringen.

5.3 Zufahrten, Sichtdreiecke und Erhalt der Gehölze

- a) Bei der Anlage von Zufahrten zu Baugrundstücken mit Absenken des Bordsteins bzw. dem Entfernen der Schutzplanken mit Handlauf ist das LBM Gerolstein zu beteiligen.
- b) Im Einfahrtbereich der Baugrundstücke auf die K 2 (Talstraße) sind die erforderlichen Sichtfelder dauerhaft freizuhalten. Auf eine komplette Rodung der Gehölze ist zum Erhalt von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten zu verzichten. Die Bäume sind zu erhalten und ggfs. aufzuasten bzw. die sichtbehindernden Sträucher regelmäßig bis auf die erforderliche Höhe zurückzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

5.4 Grundwasserschutz

- a) Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist gering, es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören.
- b) Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind einzuhalten.
- c) Oberflächennahes Grundwasser ist nicht auszuschließen. Entweder ist auf eine Unterkellerung / tiefere Abgrabungen zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile sind gegen drückendes Wasser zu schützen.

5.5 Schmutzwasser

- a) Zur bestehenden Hausanschlussleitung gelten folgende Vorgaben der Südeifelwerke:
 - Eine Überbauung der Leitung und des Sicherheitsstreifens (je 2,00 m links und rechts der Leitungsachse) ist nach Zustimmung der Südeifelwerke v. 18.08.2021 grundsätzlich NUR mit einer Garage oder einer Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO möglich. Dann ist die Leitung auf Kosten der Bauherr:in durch ein duktiles Gussrohr (GGG) zu ersetzen.
 - Alternativ kann die Hausanschlussleitung auch auf Kosten der Bauherr:in aus dem Baufenster verlegt werden. Aufgrund des bestehenden dinglichen Leitungsrechtes muss diese jedoch auf dem jetzigen Flurstück 59/2, Fl. 2 verbleiben. Ein entsprechender Schutzstreifen ist hier sodann von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
 - Der unmittelbare Anschluss an die bestehende Hausanschlussleitung zur gemeinsamen Nutzung mit Anwesen Talstraße Nr. 2 kann ebenfalls zugelassen werden. In diesem Falle ist zur Abgrenzung der Abwasserströme zusätzlich ein Revisionschacht (DN 400) auf Kosten der Bauherr:in herzustellen.
 - Eine gewünschte Überbauung, bzw. alle Arbeiten an der Hausanschlussleitung sind im Vorfeld des Bauantrages mit den Südeifelwerken abzustimmen.
- b) Zum öffentlichen Schmutzwasserkanal im Süden des Satzungsgebietes ist ein Sicherheitsabstand von 4,00 m (je 2,00 m links und rechts der Leitungsachse) einzuhalten.
- c) Es ist sicherzustellen, dass jederzeit Wartungsarbeiten an den o.g. Leitungen durchgeführt werden können.

§ 6 Inkrafttreten

6.1 Inkrafttreten

Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Hüttingen,2021

(S)

Günter Müller
(Ortsbürgermeister)

Rechtsgrundlagen**aktueller Stand: 23.08.21 (Zeitpunkt der Einleitung der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB)****- werden zum Stand bei Satzungsbeschluss aktualisiert -**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I, S. 2939)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786), 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. 58), 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)
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 14 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I, S. 3436; mWv. 01.01.2024)
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I, S. 3436)
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 3 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I, S. 1699)
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)