

## Ortsgemeinde NUSBAUM

### ENTWICKLUNGSSATZUNG

#### "östlich und westlich der Kreisstraße Nr. 7 (Ortsteil Nusbaumerhöhe)"

#### 1. Änderung (Entwicklungssatzung)

aktueller Stand: 08.04.21

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat Nusbaum am .....**2021** folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Geltungsbereich

##### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung "östlich und westlich der Kreisstraße Nr. 7" (Ortsteil Nusbaumerhöhe) – 1. Änderung ist in der als Anlage und Bestandteil dieser Satzung beigefügten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 festgelegt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung **Nusbaum**:

Flur 13	18/1 und 87/1 tlw.
---------	--------------------

##### 1.2 Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB werden mit der Satzung als bisherig Außenbereichsflächen zusätzlich in den im Zusammenhang bebauten Ort (Ortsteil Nusbaumerhöhe) einbezogen:

<b>unbebautes Außenbereichsgrundstück</b>	
Flur 13	Flurstück 18/1
<b>Erschließung</b>	
Flur 13	Flurstück 87/1 tw.

#### § 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 nicht zulässig.

Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die gem. Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO. Die dargestellten Ausgleichsfläche A 1 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

2.2.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 frei anfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

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

2.2.3 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind i.S.d. § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf den dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO zulässig.

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

Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

## **§ 3 Vorgaben an klassifizierten Straßen**

---

### **3.1 Bauverbotszone**

Gem. § 22 (1) Landesstraßengesetz ist entlang der freien Strecke im Zuge der K 7 - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand - eine Bauverbotszone von 15 m einzuhalten, in der keine Hochbauten bzw. größere Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig sind. Ausnahmen von o.g. Abständen kann die für die Genehmigung der baulichen Anlagen zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde zulassen (§ 22 Abs. 5 LStrG).

### **3.2 Zuwegung / Zufahrten und Sichtfelder**

a) Das Anlegen oder Benutzen von neuen Grundstückszufahrten darf ausschließlich in dem gem. Satzung dargestellten Bereich erfolgen. Entlang der restlichen Grenze des Baugrundstückes darf keine Zufahrt auf die K 7 erfolgen.

b) Im Einfahrtbereich der Grundstückszufahrten auf die K 7 sind die erforderlichen Sichtfelder dauerhaft von dichter Bepflanzung oder baulichen Anlagen über 0,8 cm freizuhalten.

### **3.3 Einfriedungen und Bepflanzungen**

Vorgesehene Bepflanzungsmaßnahmen oder Einfriedungen entlang der freien Strecke der K 7 sind in Absprache mit der zuständigen Straßenmeisterei vorzunehmen.

### **3.4 Entwässerungsanlagen der Straße**

a) Den Entwässerungsanlagen der klassifizierten Straße dürfen keine Abwässer oder gesammelten Oberflächenwässer (auch keine Notüberläufe Rückhalteanlagen) zugeführt werden.

b) Durch die geplante Bebauung darf die Entwässerung der klassifizierten Straße nicht beeinträchtigt werden.

## **§ 4 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen**

---

### **4.1 Artenschutz - Gehölzerhalt** (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Der in der Satzungskarte zum Erhalt gekennzeichnete Baum ist auf Dauer seines natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.

Während angrenzender Bauarbeiten ist der Baum fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.

Bei Abgang ist der Baum standortnah artgleich in der, dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

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

a) Auf der mit A 1 in der Satzungskarte gekennzeichneten privaten Grünfläche sind fach- und normkonform 1 Stk Laubbaum und mind. 60 Stk Laubsträucher mit mind. 10 Arten über die gesamte Fläche verteilt anzupflanzen.

Als Arten – möglichst aus regionaler Herkunft (Vorkommensgebiet 4.1) - sind auszuwählen aus:

*Acer campestre* (Feldahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Ulmus glabra* (Bergulme) [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv. o.B.; 10-12] *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball) [Mindestanforderung: Sträucher, 2xv, 100-150, 4-6 Triebe]

Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.

Kronen- oder Astrückschnitte sind moderat und nur dann durchzuführen, wenn die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt oder die Verkehrssicherheit gefährdet ist.

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.

b) Auf der Fläche sind unzulässig:

- die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen (Gerätehütten, Tierstall, Komposthaufen, Kinderspielgerät, Mauer, Sitzplatz, o.ä.),
- eine Nutzung als Lagerfläche,
- Abgrabungen oder Aufschüttungen
- die Einbeziehung in die hausnahen Grünanlagen.

c) Für eine Einfriedung sind blickdurchlässige Zäune zu verwenden.

d) Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist dem angrenzenden Baugrundstück zu 100 % zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Hauptgebäudes zu realisieren. Die Fertigstellung der Maßnahme ist der Gemeinde anzuzeigen.

#### 4.3 Ausgleichsmaßnahme A 3 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

a) Auf den in der Satzungskarte dargestellten Standorten (+/- 3 m Verschiebung) sind fach- und normengerecht 3 Stk einheimische, mittelgroße Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten anzupflanzen.

Als Arten sind auszuwählen aus:

*Acer campestre* (Feldahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Malus – in Sorten* (Zier-Äpfel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) oder Obstbäume gem. Sortenempfehlungen für Streuobstbau in RLP des DLR [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv. o.B., 10-12]

Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverschädigung zu schützen (Einbinden Wurzelballen mit Kaninchendraht / Stammhosen). 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 Erziehungschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 – 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt).
- Laubbäume sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

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.

b) Die Ausgleichsmaßnahme A 3 ist dem angrenzenden Baugrundstück zu 100 % zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Hauptgebäudes zu realisieren. Die Fertigstellung der Maßnahme ist der Gemeinde 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 Ausgleichsmaßnahme A 2 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20BauGB)

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung kann die Kompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Deshalb werden aus dem Öko-Konto der Verbandsgemeinde Südeifel abgebucht:

⇒ **240 m<sup>2</sup> - zugeordnet der ÖK-Fläche: Gem. Scheuern, Fl. 4, Flst. 57/1 tlw.**

Die schriftliche Bestätigung des Kontoinhabers zur Bereitstellung und die durchgeführte Abbuchung müssen bis zur Rechtskraft der Satzung vorliegen.

Die Ausgleichsmaßnahme A 2 ist dem Baugrundstück innerhalb der Satzung zu 100 % zugeordnet.

### 5.2 Bodenschutz / Baugrund

Das Satzungsgebiet befindet sich in einem Bereich, in dem im Untergrund grundsätzlich mit dem Auftreten des quellfähigen Sulfatgesteins Anhydrit zu rechnen ist. Der Quellvorgang kann u.a. zu schwerwiegenden Baugrundschäden führen. Für Neu- und Umbauvorhaben werden Baugrundgutachten (inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.

## § 7 Inkrafttreten

---

### 7.1 Inkrafttreten

Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Nusbaum, .....2021

(S)

---

**Johann Hoff**  
**(Ortsbürgermeister)**

**Rechtsgrundlagen** (in der jeweils zurzeit geltenden Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
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 7 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I, S. 2694)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I, S. 2694)
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 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I, S. 2873)
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1328)
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 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1408)
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)