

# SATZUNG der Ortsgemeinde Gladbach

über die  
Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebaute Ortslage  
im Bereich „Im Borngraben-Verlängerung“  
vom 7. Feb. 2000

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert am 16.01.1998 (BauGB I. S. 137) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeverordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) geändert am 02.04.1998 (GVBl S. 108) hat der Ortsgemeinderat Gladbach am 08.12.1999 folgende beschlossen:

## § 1 Geltungsbereich

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen:

- Flur 2, Flurstück 811/5, 811/7, 811/8, 1486/811, 775/1 teilw., 811/2
- Flur 3, Flurstück 76/4 teilw., 57/1 teilw., 59/1, 49 teilw., 60/2 teilw. 60/1

Die Ergänzung der bisherigen Außengebietsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Gladbach ist in der als Anlage beigefügten Flurkarte festgelegt. Die Flurkarte im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
2. Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO als eingeschossige Gebäude können außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken errichtet werden.
3. Die Gebäude dürfen bis zu max. 2 Vollgeschosse und einer Firsthöhe von 10,0 m errichtet werden. Bezugspunkt ist jeweils die vorhandene Geländehöhe.
4. Dachneigungen sind von 25° - 45° möglich

## § 3 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Wasserwirtschaft

### A) Landespflege

1. Die auf den Baugrundstücken bzw. im Straßenraum vorhandenen Obstbäume und Hecken sind auf Dauer zu erhalten. Gehölze, die aus zwingenden bautechnischen Gründen entfernt werden müssen, sind wie folgt zu ersetzen:
  - ⇒ **Obstbäume** unter einem Durchmesser von 40 cm (Brusthöhe) - einfach
  - Obstbäume über einem Durchmesser von 40 cm (Brusthöhe) - zweifachDie Ersatzpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke sind als Hochstämme lokaler Sorten vorzunehmen.
- ⇒ **Hecken** - zweifacher Flächenausgleich (Verband 1 x 1 m) auf der Böschung entlang der Straße „Im Borngraben“

2. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Als Arten können z.B. verwendet werden: Ahorn (*Acer* in Arten), Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlett“), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Kirsch-Pflaume (*Prunus cerasifera*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) oder hochstämmige Obstbäume in lokalen Sorten
  
3. Auf der mit F 1 gekennzeichneten, 10 m breiten Fläche ist in gesamter Länge eine mind. 3-5 reihige Hecke (ca. 300 m<sup>2</sup>) im 1 x 1 m Verband aus standortgerechten Bäumen (mind. 1/3) und Sträuchern anzupflanzen. Die Restfläche, 5 m breiter Außenrandbereich, des Pflanzstreifens (ca. 300 m<sup>2</sup>) bleiben der natürlichen Sukzession überlassen.  
Als Arten sind zu verwenden:  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrosen (*Rosa spec.*)
  
4. Die auf den mit F 2 gekennzeichneten Flächen vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Ergänzung des Bestandes sind 32 Obstbäume (Hochstämme) lokaler Sorten im 10 x 10 m Verband anzupflanzen. Eine selektive Dünung der Obstgehölze ist zulässig, der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Die Obstgehölze sind auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen (wobei auf den ausreichenden Erhalt von Totholz zu achten ist).  
Die Flächen sind als Grünland zu erhalten und zukünftig auf Dauer extensiv zu bewirtschaften:  
Mahd: max. 2-mal/Jahr - nach 15. Juni und nach 15. September, Abtransport des Mähgutes, kein flächiger Düngereinsatz  
Beweidung: max. 1 RGV/ha, Weidegang zwischen 01. Juni und 15. November (bei Reduzierung der Weidendauer kann Besatz entsprechend erhöht werden); Fege- u. Verbißschutz für Obstbäume erforderlich
  
5. Die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken und die Maßnahme auf der Fläche F 1 sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.  
Die Maßnahmen auf den Fläche F 2 sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des ersten Hauses anzupflanzen.
  
6. Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

## B) Wasserwirtschaft

1. Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Es können verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, o.ä. Als Unterbau ist eine mind. 0,20 cm starke Feinsandschicht (Größtkorn 0,25) vorzusehen.
2. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen.
3. Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstücken zurückzuhalten (Fassungsvermögen: 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche - z.B. Versickerung über flache Erdmulden, Rückhaltung in Teichen oder Zisternen). Die Überläufe dieser Rückhaltungen dürfen an die Gräben und Rückhalte mulden bzw. Straßengräben oder Straßenentwässerungsrinnen angeschlossen werden.

## § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gladbach, 07.02.2000



Ortsgemeinde Gladbach

Diese Satzung mit anliegendem Lageplan ist gemäß § 34 Abs. 5 i. V. mit § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am 17.12.1999 der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich zur Genehmigung vorgelegt worden.  
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht, die Satzung wird mit Verfügung vom 24.1.2000Az: 40.610.13-11/11 genehmigt.

54516 Wittlich, 24. Jan. 2000  
Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich  
In Vertretung:

(Hermann Brück)

