

**SATZUNG**  
 der  
**Ortsgemeinde SEHLEM**  
 über die Festlegung und Ergänzung von Flächen der im Zusammenhang bebauten  
 Ortslage  
**Teilbereich "Am Hühlenberg"**  
 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit § 24 der Gemeindeverordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S 153) in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat **SEHLEM** am **17.05.2005** folgende Satzung beschlossen:

## § 1 Geltungsbereich

### 1.1 Geltungsbereich

Die Klarstellung und die Ergänzungen von Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Ortsgemeinde Sehlem, Teilbereich "**Am Hühlenberg**" ist in der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Liegenschaftskarte im M 1:1.000 festgelegt.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung Sehlem auf **Flur 8 die Flurstücke 36/2 tw. und 4/1 tw.**

### 1.2 Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB wird als bisherige Außenbereichsfläche zusätzlich in den im Zusammenhang **bebauten Ortsteil** einbezogen:

**Flur 8 das Flurstück 36/2 tw. (northwestlicher Teilbereich) und Flurstück 4/1 tw. (nördlicher Teilbereich)**

## § 2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzung

Die Festsetzungen 2.1, 2.2 und 2.3 gelten ausschließlich für die in die Ortslage einbezogene bisherige Außenbereichsfläche **Flurstück 36/2 tw.** (Baugrundstück mit der Ziffer 1 gem. Satzungskarte).

Festsetzung 2.4 gilt für **alle Grundstücke** (Baugrundstücke mit den Ziffern 1, 2 und 3 gem. Satzungskarte)

### 2.1 Grundflächenzahl

§ 9 (1), 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO

GRZ 0,4

Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

### 2.2 Höhenlage des Baukörpers

§§ 16 (2), 18 (1) BauNVO i.V.m. § 88 (6) LBauO

Die Firsthöhe wird auf max. 9,0 m - gemessen in der Mitte der straßenseitigen Hausfront über Straßenniveau (private Erschließungsstraße) - festgesetzt

### 2.3 Geländemodellierung

§ 88 (6) LBauO

Für Aufschüttungen und Abgrabungen gilt:

- Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,5 m durch 0,5-1,0 m breite Bermen zu unterbrechen
- Stützmauern (zulässig: Natursteinmauer, natursteinverbündet Mauer, verputzte oder flächig begrünte Mauer; unzulässig: Beton-Pflanzsteine) sind ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln

### § 3 Landespflegerische und grünordnerische Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungengelten ausschließlich für die in die Ortslage einbezogene bisherige Außenbereichsfläche **Flurstück 36/2 tw.** (Baugrundstück mit der Ziffer 1 gem. Satzungskarte).

- 3.1 Oberflächenwasserbehandlung**  
§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten (Fassungsvermögen: mind. 50 l / m<sup>2</sup> versiegelte Fläche) und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Der Überlauf kann an die örtlichen Entwässerungssysteme angeschlossen werden.
- 3.2 Oberflächenbefestigung**  
§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Die private Erschließungsstraße sowie Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten und Terrassen sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. Drainpflaster, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä.
- 3.3 Gehölzerhalt**  
§§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Die vorhandenen, vitalen, hochstämmigen Obstbäume sind – soweit bautechnisch möglich – zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen. Bei baubedingtem Verlust ist artgleicher, zweifacher Ersatz auf dem Grundstück zu pflanzen.
- 3.4 Gehölzverwendung**  
§§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Zur Gestaltung der privaten Grünfläche sind hauptsächlich einheimische Laubholzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf nur als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt höchstens 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen.
- 3.5 Ausgleichsmaßnahmen A 1**  
§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB
- Auf der in der Satzungskarte mit **A 1** gekennzeichneten privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- ⇒ Anpflanzung von einem hochstämmigen Obst- oder Laubbaum je 100 m<sup>2</sup> in Reihe auf extensiv genutzter Wiesenfläche (max. 2 malige Mahd im Jahr, keine Düngung).
  - ⇒ Anpflanzung von einem mittelgroßen Laubbaum und 20 Laubsträucher je 100 m<sup>2</sup> in lockeren Gruppen oder geschlossenen Hecken. Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf 20 % des Gesamtgehölzanteiles nicht übersteigen. Die gehölzfreien Zwischenräume sind nicht mehr als 2-mal im Jahr zu mähen.
- Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Als Arten können z.B. verwendet werden:  
*Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Speierling (Sorbus domestica) oder Zierlaubbäume; [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14]*  
*Obstbäume in Arten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14 cm];*  
*Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartiegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata), Wildrosen (Rosa spec.) oder blühende Laub-Ziersträucher [3-5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 150-200]*
- 3.6 Umsetzung der Maßnahme**  
§§ 1 a, 135 a (1) BauGB
- Die festgesetzte Maßnahme auf der Fläche A 1 ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des zugeordneten Gebäudes zu realisieren.
- 3.7 Zuordnung der Maßnahme**  
§§ 1 a, 135 a (1) BauGB
- Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist zu 100 % dem Baugrundstück mit Ziffer 1 zugeordnet. Eine katastertechnische und eigentumsrechtliche Abtrennung der Fläche A 1 von der unmittelbar angrenzenden, in der Karte als "Grundstücksfläche gem. § 19 BauNVO" markierten Flächen ist nicht zulässig.

## § 4 Hinweise

- 4.1 Brauchwassernutzung** Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die jeweiligen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.
- 4.2 Boden- und Flurdenkmäler** Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber, Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder sonstige Spuren früherer Besiedlung oder Flurdenkmäler beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren.
- 4.3 Regenerative Energien** Die Umsetzung aktiver und passiver baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Erdwärme) wird empfohlen.
- 4.4 Rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen** Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen kann durch Grundbucheintrag oder Baulast-Eintragung vor Bekanntmachung der Satzung erfolgen.

## § 5 Inkrafttreten

- 5.1 Inkrafttreten** Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)
3. 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)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. Seite 205), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinien, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.9.1998 (BGBl. I Seite 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2002 (BGBl. I Seite 1193)
7. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflgegesetz LPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. Seite 29)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Nov. 1996 (BGBl. I Seite 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I Seite 2331)
10. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das 7. Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 30.11.2000
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. Seite 29)

Sehlem, 30. Mai 2005

.....  
Ortsbürgermeister Mehrfeld

