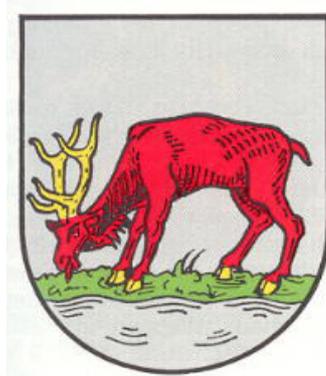


OG Langenbach

Ergänzungs- und Klarstellungssatzung

„Brunnenstraße“



März 2025

Ergänzungs- und Klarstellungssatzung

(nach § 34 Abs. 4 BauGB)

Der Ortsgemeinderat Langenbach hat in seiner Sitzung vom 26.03.2025 aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), folgende Ergänzungs- und Klarstellungssatzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung auf der Gemarkung Langenbach umfasst Teile des Flurstücks 576 und der Wegeparzellen 560/5 und 596/5.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt rund 0,21 ha.

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der durch § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Festsetzungen der §§ 3 und 4 dieser Satzung und im übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung wird in Anwendung von § 34 Abs. 2 BauGB Folgendes festgelegt: Das Satzungsgebiet ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

§ 4 Festsetzungen der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung

Entsprechend § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO werden für den Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung folgende Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Für das gesamte Satzungsgebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nur um bis zu 50 v. Hd. der Grundflächenzahl überschritten werden.

Im Bereich der oberirdischen Hauptversorgungsleitung und ihrem Schutzstreifen wird die maximale Oberkante der baulichen Anlagen (inklusive aller Dachaufbauten für Photovoltaikanlagen, Solar, Schornsteinen, Antennen etc.) wie folgt festgesetzt. Bezugspunkt sind die in der Planzeichnung eingeschriebenen Bezugspunkte 1 und 2 mit Angabe der Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN).

	Geländehöhe	Maximale Oberkante der baulichen Anlage bei Dachneigung $\geq 15^\circ$	Maximale Oberkante der baulichen Anlage bei Dachneigung $< 15^\circ$
Bezugspunkt 1	312,55 m ü. NHN	325,20 m ü. NHN	323,20 m ü. NHN
Bezugspunkt 2	309,54 m ü. NHN	323,50 m ü. NHN	321,50 m ü. NHN

2. Hauptversorgungsleitung (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung ist die oberirdische Hauptversorgungsleitung (20-KV-Stromleitung) inklusive eines beidseitigen Schutzstreifens von jeweils 10,00 m festgesetzt.

In diesem Bereich sind die Vorgaben der Sicherheitsabstände des Leitungsträgers bezüglich der maximalen Bauhöhe zu beachten und ist bereits im Stadium der Vorplanung mit dem Leitungsträger abzustimmen.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Flächen festgesetzt.

4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Splittfugenpflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke) herzustellen. Ausnahmen sind aus Gründen der barrierefreien Gestaltung möglich.

Auf dem in der Planunterlage als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Teilfläche der Parzelle 576 ist auf ca. 450 m² eine blütenpflanzenreiche, extensiv genutzte Wiese zu entwickeln. Für die Anlage der mäßig artenreichen Wiese ist eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut (zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 9 – Oberrheingraben und Saarpfälzer Bergland) aus 30 % Kräutern und 70 % Gräsern zu verwenden. Die Fläche ist je nach Aufwuchs ein- bis zweimal jährlich ab Mitte Juni und im August / September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen, die keine Funktion als Zuwegung, zulässige Nebenanlage oder Ein- und Ausfahrt übernehmen, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine struktur- und artenreiche Gestaltung der Vegetationsflächen ist anzustreben. (z.B. mit Benjeshecke, Gehölzhecken, Bienen-/Schmetterlingswiese).

Die Ausbildung von artenarmen, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckten Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (sog. Schottergärten), sofern sie gärtnerisch angelegt wurden und keine Verkehrsfläche oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse) darstellen, ist somit unzulässig.

Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche sind zwei Obstbaum-Hochstämme (Stammumfang ca. 10-12 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte dienen der Visualisierung und sind nicht bindend.

6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planunterlage gekennzeichneten Gehölze entlang der Grundstücksgrenze und der Verkehrsflächen sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld,
- Abgrenzung des Baufelds,
- keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes.

Dennoch entfallende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

7. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a Abs. 3 BauGB)

Die Herstellung der benötigten Kompensationsflächen und Maßnahmen in den dafür vorgesehenen Bereichen wird als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu 100 % dem Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung zugeordnet.

8. Pflanzverwendung

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der folgenden Gehölzliste (siehe Punkt 9) zu entnehmen. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, und im Bereich der Anpflanzungsflächen gem. Plandarstellung ist gebietsheimisches Saatgut (zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 9 – Oberrheingraben und Saarpfälzer Bergland) und gebietsheimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden. Baum- und Strauchware ist aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu beziehen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzende Gehölze beträgt:

- Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 16 - 18 cm
- Obstbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt m. B., STU 10-12 cm
- Heister - verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm
- Sträucher - verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Pflanzabstände: Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen. Die Reihenabstände sind mit 1,0 m vorzusehen.

Grenzabstände von Pflanzungen und Einfriedungen: Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern zu den Grenzen von Nachbargrundstücken, insbesondere zu landwirtschaftlich

genutzten Flächen sind die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten. Dies gilt nicht für Anpflanzungsmaßnahmen, die vom Bebauungsplan vorgegeben werden.

Zeitpunkt der Pflanzungen: Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sollten spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes realisiert werden.

9. Gehölzliste

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl von Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

<p><u>Laubbäume</u></p> <p>Acer platanoides - Spitzahorn Acer campestre - Feldahorn Betula pendula - Birke Carpinus betulus - Hainbuche Castanea sativa - Esskastanie Malus sylvestris - Wild-Apfel Prunus avium - Vogelkirsche Pyrus communis - Wild-Birne</p>	<p>Obstgehölze (Auswahl alter robuster Sorten):</p> <p>Apfelsorten: Sternrenette Boskoop Brettacher Goldrenette aus Blenheim Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Roter Boskoop</p> <p>Birnensorten: Felsenbirne</p> <p>Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche Rote Straußkirsche Schattenmorelle Süßkirsche</p> <p>Zwetschge: Hauszwetschge</p> <p>Nussbaum: Walnuss</p>
<p><u>Sträucher:</u> standortheimische Straucharten</p> <p>Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Corylus avellana - Hasel Crataegus monogyna - Weißdorn Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus mahaleb - Weichsel-Kirsche Rosa rugosa - Hundsröse Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Salix caprea - Salweide</p>	

10. Hinweise und Empfehlungen

10.1. Artenschutzrechtliche Erfordernisse

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG)

Ein potentieller Rückschnitt oder eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.

10.2. Dachbegrünung

Flachgeneigte und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind nach Möglichkeit mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke sollte hierbei mindestens 8 cm zu betragen (bei Sedum-Begrünung). Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung sind bei der Realisierung einer Dachbegrünung einzuhalten.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. In solch einem Fall sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden.

10.3. Bodenschutzrechtliche Hinweise

Nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) hat eine Verwertung von Bodenmaterial als Auffüllmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind auch die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.

Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß den §§ 6 – 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Weitere Grundlage für behördliche Entscheidungen bildet die von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellte Vollzugshilfe.

Für die Dauer der Baumaßnahmen sind die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 und DIN 19731 geltenden Schutzvorgaben des Oberbodens einzuhalten. Der Oberboden ist bei Änderungen der Bodengestalt abzutragen, fachgerecht zu lagern und möglichst im Plangebiet wieder zu verwenden. Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens.

10.4. Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Wasserrechtliche Vorschriften: Die gesetzlichen Vorgaben des Wasserrechts (z.B. §§ 8, 9, 46, 55, 62 WHG) sowie die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Oberes Glantal sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach §§ 8 und 9 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) sowie für sonstige Benutzung des Grundwassers (z.B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).

Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

10.5. Hinweise zur Starkregengefährdung

Die Hinweise zur Starkregenvorsorge der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern sind zu beachten. Unter dem Link <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> können die neuen Sturzflutgefahrenkarten eingesehen werden.

10.6. Hinweis Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen.

10.7. Hinweise zur Außenbeleuchtung

Verwendung von Lampen mit geeignetem Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich für die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet.

Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und ggf. Fledermäuse sowie zur Reduzierung von Beeinträchtigungen von Lichtverschmutzung sind im Plangebiet zur Außenbeleuchtung nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Lampen zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

10.8. Hinweis zu archäologischen Funde

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das Planvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt Ausgleichsmaßnahmen und -flächen entsprechend der Eingriffsregelung des BNatSchG zu erbringen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Fachbeitrag Naturschutz zu dieser Satzung. Die dort formulierten umweltrelevanten textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden in § 4 Abs. 4 bis 10 dieser Satzung übernommen und sind somit Bestandteil der Satzung.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB und § 24 GemO).

Langenbach, den

Christoph Lothschütz
VG Bürgermeister