

Stand: Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

**Satzung**  
**der Ortsgemeinde Moschheim über die Einbeziehung einzelner**  
**Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im**  
**„Hohlstraße“**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz – GemO – in der Fassung vom 31. Januar 1994, mehrfach geändert und § 35a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.03.2023 (GVBl. S. 71) jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen - hat der Rat der Ortsgemeinde Moschheim in der öffentlichen Sitzung am .....folgende Ergänzungssatzung beschlossen:

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich und zeichnerische Festsetzungen**

1. Diese Satzung gilt für die Flurstücke der Gemarkung Moschheim, Flur 18, Teile der Flurstücke 1431/1, 2715, 2704/1, 2711/1 und Flur 19, Flurstück 2377/1 (Ausgleichsfläche).

Die einzubeziehenden Flächen und die zum naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehene Fläche sind auf der im Maßstab 1:500 beigefügten Planfassung der Ergänzungssatzung dargestellt. Die beigefügte Planfassung mit ihren zeichnerischen Festsetzungen ist Bestandteil der Satzung

**§ 2**

**Textliche Festsetzungen**

1. Innerhalb des in der Planzeichnung nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereich sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig (§ 4 (2) Nr. 1. u. Nr. 2. BauNVO).

Die in § 4 (2) Nr. 3 allgemein und in § 4 (3) Nr. 1 - 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe sind nicht zulässig (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch die Baugrenze bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
3. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemessen in Meter) ergibt sich aus der Planurkunde und beträgt 10 Meter. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. von Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern (oberer Höhenbezugspunkt). Wird keine Attika gebaut, wird von der Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die natürliche Geländeoberfläche (§ 18 BauNVO).
4. Im Bereich der Ergänzungssatzung gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO u. § 22 (2) S. 3 BauNVO).
5. Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Stand: Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

- Maßgebliche Außenlärmpegel: Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel ( $L_a$ ) von 60 dB ermittelt und entsprechend dem Lärmpegelbereich II zugeordnet. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in deren nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß diesem ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 (2018-01) nachweislich und dauerhaft zu erfüllen. Die Anforderungen sind fassadenbezogen jeweils für den höchsten tangierenden Lärmpegelbereich zu erfüllen. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern hierzu ein gutachterlicher Nachweis geführt wird.

**Architektonische Selbsthilfe:**

- Nicht öffentbare Fenster: Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind öffentbare Fenstern unzulässig, wenn ein Beurteilungspegel an der nordwestlichen, südwestlichen und nordöstlichen Gebädefassade von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht sichergestellt werden kann.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten im nachfolgendem Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass z.B. durch andere geeignete Maßnahmen (die Bereiche vor den öffentbaren Fenstern werden mit einem Abstand von mehr als 0,50 m baulich geschlossen ausgeführt, z. B. mit Prallscheiben, verglasten Balkon, verglaste Loggia) die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

- Zuordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Grundrissgestaltungen zu lärmabgewandten Gebäudeseiten:
  - In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens ein Aufenthaltsraum,
  - mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume

zur lärmabgewandten, südöstlichen Gebäudeseite ausgerichtet und mit einem öffentbaren Fenster versehen sein.

7. Einfriedungen entlang von öffentlichen und privaten Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m und nur in Form von Laubhecken, Holzzäunen und transparenten Metallstab- oder Metallgitterzäunen zulässig (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO).

Hinweis: An den sonstigen Grundstücksgrenzen und insbesondere von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes und von Wirtschaftswegen ist das Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) zu beachten.

8. Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO).

9. Auf den Baugrundstücken dürfen Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen und ähnliche Freianlagen nur mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von  $\leq 0,7$  hergestellt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB).

Hinweis: Weiterhin wird ausdrücklich die dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser mittels Zisterne (und die hiermit verbundenen Vorteile der Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung) empfohlen.

Stand: Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

10. Bei Flachdächern und flachgeneigten Gebäudedächern (bis 15°) sind die hierfür nutzbaren Dachflächenbereiche (Definition s.u.) zumindest extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Magerstratauflage, die einen Abflussbeiwert  $< 0,5$  Cs erzielt, unter Verwendung von mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Aufgeständerte Solaranlagen stehen dieser Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB).

Begriffsdefinition: Als nutzbare Dachfläche gilt derjenige Teil der Dachfläche, der für eine Dachbegrünung verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind insbesondere andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, technische Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugaufbauten, Dachterrassen, Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie technisch erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

11. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit einheimischen Gehölzen gem. Artenliste I (siehe Anhang) zu bepflanzen. Dabei sind zusätzlich je 200 m<sup>2</sup> angefangene Baugrundstücksfläche ein Laubbaum I. oder II. Ordnung gem. Artenliste II zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB).
12. Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Ausgleichsfläche A 1 ist wie folgt als Wiese herzustellen, als solche dauerhaft zu pflegen<sup>1</sup> und zu erhalten:

Entwicklung einer mäßig artenreichen Fettwiese. Die Fläche ist mit Regio-Saatgut (Region 7, FLL RSM Regio/Grundmischung) mit 40% Kräuteranteil anzusäen. Pro Jahr ist eine 2-malige Mahd durchzuführen, jedoch nicht vor Mitte Juli. Das Mähgut ist anschließend von der Fläche zu entfernen. Es wird weiterhin das Anlegen einer sog. „Beetle bank“ (zu dt.: Käferwall) auf der Ausgleichsfläche empfohlen. Dabei handelt es sich um einen 2 – 4 m breiten und 0,4 m hohen Erdwall, der mit einer „Beetle bank“-Einsaatmischung eingesät wird.

### § 3

#### **Inkrafttreten**

Die Ergänzungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt Ortsgemeinde Moschheim

Moschheim,

Ortsbürgermeister

---

<sup>1</sup> Die Ausgleichsfläche A 1 ist für mindestens 25 Jahre entsprechend der o.a. Entwicklungsziele zu pflegen und als solche zu erhalten.

Stand: Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

## Anhang

**Artenliste I:** Einheimische Gehölze (oder naturschutzfachlich vergleichbar geeignete Arten) zur Anpflanzung auf den Grundstücksflächen

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Berberbis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere

**Artenliste II:** Baumarten (oder naturschutzfachlich vergleichbar geeignete Arten) zur Anpflanzung auf den Grundstücksfreiflächen

### I. Ordnung (großkronig)

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

### II. Ordnung (kleinkronig)

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche