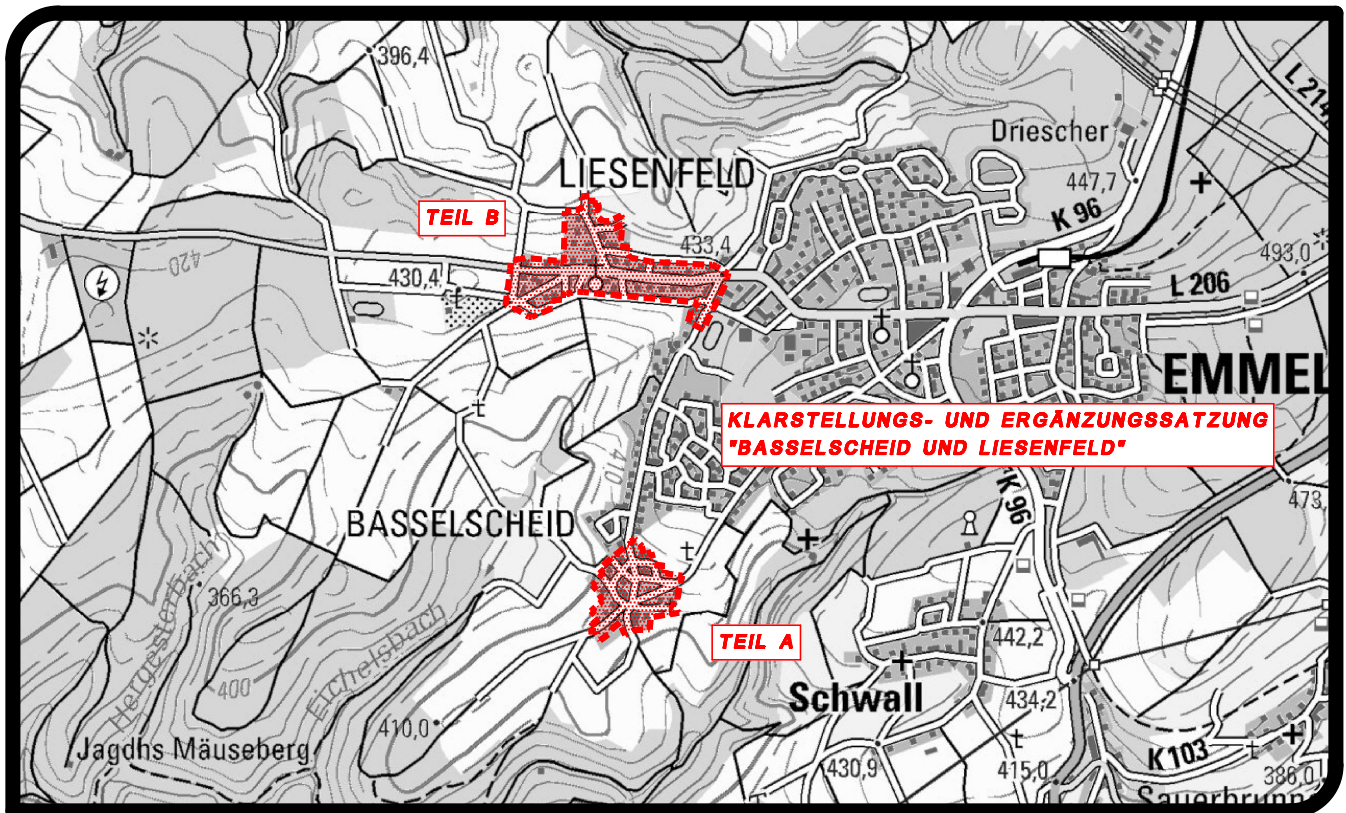


ÜBERSICHT



KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "BASSELSCHIED UND LIESENFELD"

STADT EMMELSHAUSEN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 13A BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000 / 1:2.000

FORMAT: DIN A4 / A3

PROJ.-NR.: 12 191

DATUM: 08.07.2026

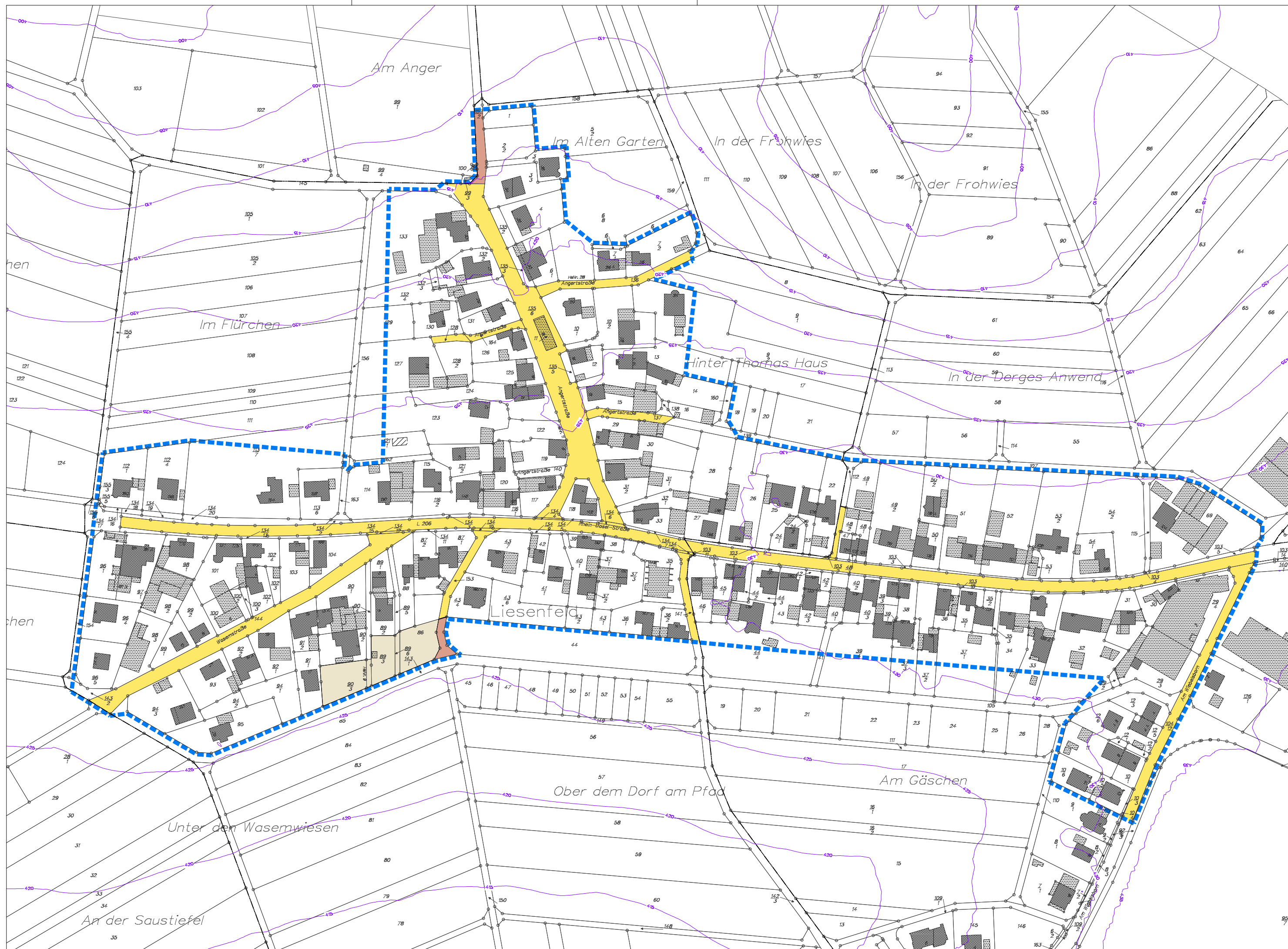
BEARBEITUNG:

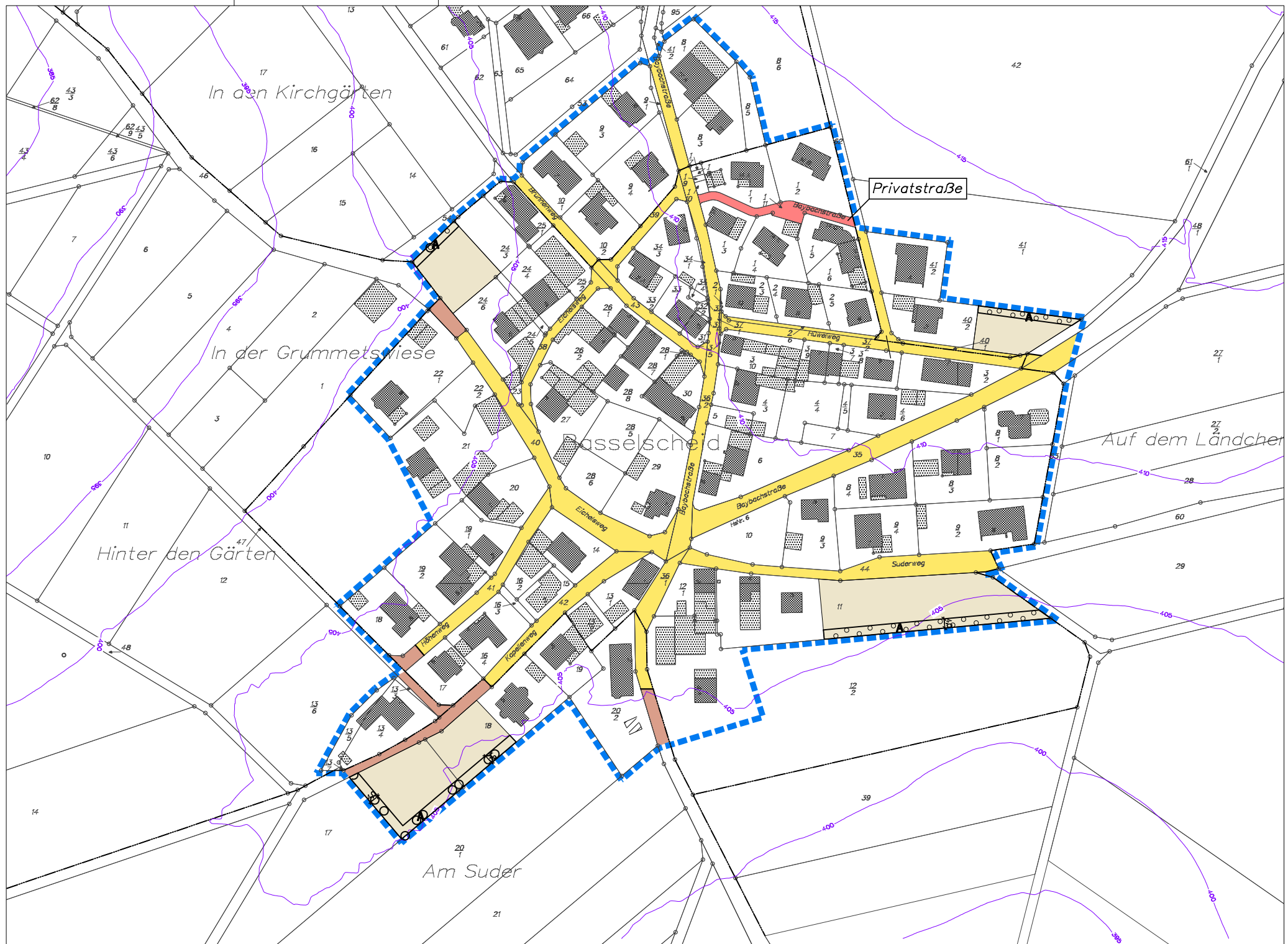
KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



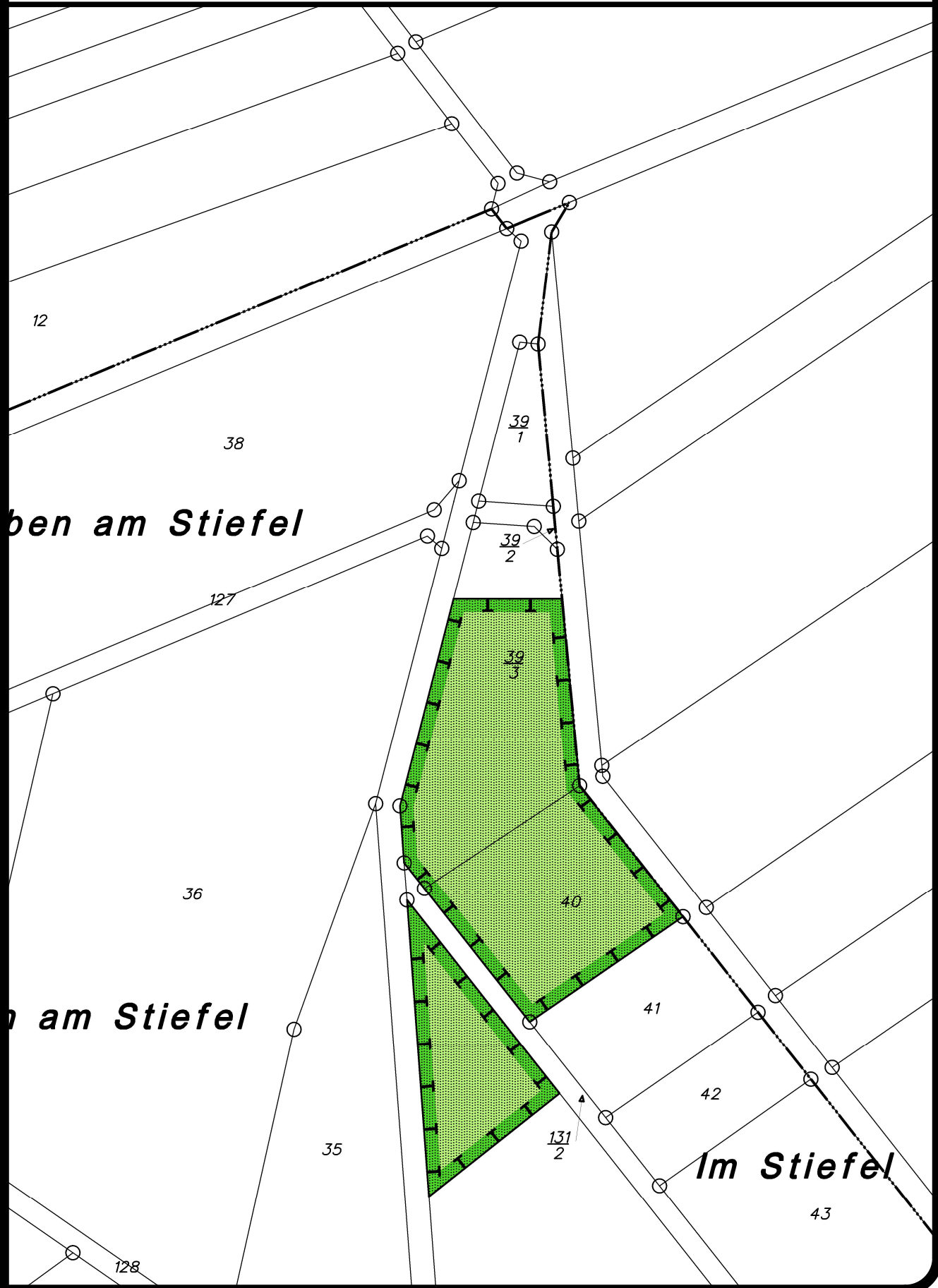
56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de





EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME - NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG -

GEMARKUNG LAMSCHEID FLUR 1 FLURSTÜCKE 39/3, 40 und 44 (tlw.)
ca. 3.094 m² M1:1000



EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME - NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG -

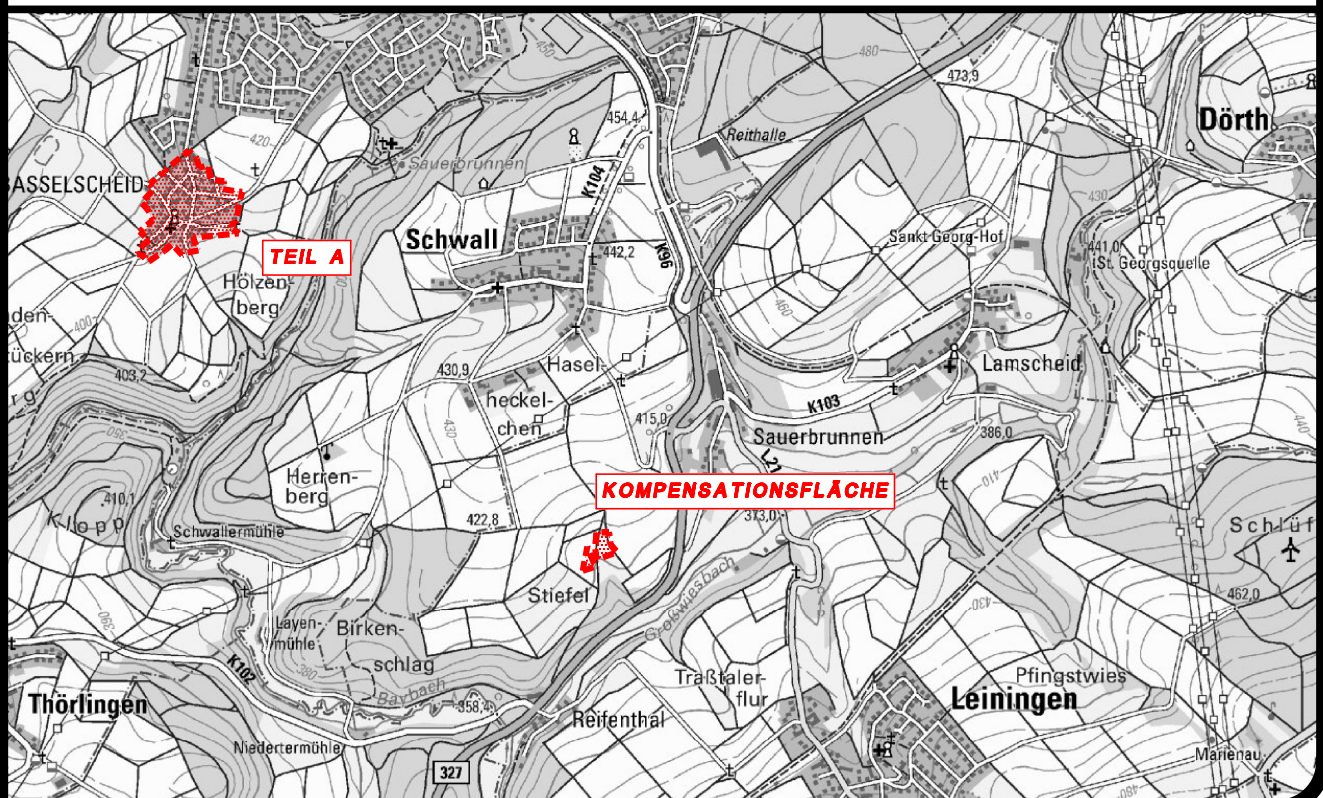
MASSNAHMENBESCHREIBUNG

Auf einer Teilfläche von insgesamt 1.700 m² der Flurstücke 39/3 und 40, Flur 1, Gemarkung Lamscheid ist die vorhandene, artenarme Wiese hin zu mäßig artenreichem Grünland zu entwickeln.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Um die Artenvielfalt der Fläche zu fördern ist die Wiese einmalig mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 7 einzusäen. Die Wiesenmischung sollte sowohl einen Gräser- als auch Kräuteranteil aufweisen. Für die Aussaat ist die Grasnarbe des Grünlands zu fräsen um die Konkurrenzkraft zu reduzieren und das Saatbett vorzubereiten. Alternativ kann auch eine Roto- oder Rollegge eingesetzt werden. Der Vorgang mit der Egge muss unter Umständen mehrmals wiederholt werden, bis etwa 50-70 % offener Boden zu sehen ist.

In den Folgejahren ist die Wiese ein- bis zweimalig pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd erfolgt nicht vor Mitte Juni, die zweite ab September. Mulchen oder Häckseln ist nicht zulässig und das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie den Umbruch der Wiese ist zu verzichten.

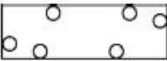
ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONEN

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
—	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	0,8
BAUWEISE	DACHNEIGUNG
—	—

ZEICHENERKLÄRUNG

	Bereich der Ergänzung im Sinne § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
	Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
z.B. A	Ordnungsbereich für die Landespflege
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung
	Wirtschaftsweg
	Flurgrenze
	Höhenschichtlinien z.B. 425 m ü. NHN
	Privatstraße (nachrichtliche Darstellung)
	nicht eingemessenes Gebäude

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**NACHFOLGENDE FESTSETZUNGEN GELTEN NUR FÜR DEN
ERGÄNZUNGSBEREICH DER SATZUNG IM SINNE DES § 34 (4)
SATZ 1 NR. 3 BAUGB:**

**1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB
und §§ 16 – 21a BauNVO)**

1.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)
GRZ 0,4

1.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)
GFZ 0,8

1.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

2 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN
WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)**
Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal
2 Wohnungen zulässig.

4 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

ORDNUNGSBEREICH A – RANDLICHE EINGRÜNUNG

Zur randlichen Eingrünung sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen je ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. (detaillierte empfohlene Pflanzliste siehe Anhang der Begründung)

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es wird empfohlen das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Versickerungsmulden und / oder in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche bzw. Dachfläche 4-5 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollten mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Dacheindeckung: Zur Dacheindeckung sollten nur dunkelfarbige Materialien in den Farbtönen dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazitfarben, dunkelrotbraun und dunkelrot Verwendung finden. Zur Auswahl stehen beispielhaft folgende Farben in Anlehnung an die Farbtonkarte des RAL-Farbenvorlageprogramms: 3000-3011, 3013, 3016, 7000, 7001, 7004, 7005, 7010-7031, 7042, 7043, 8002-8022, 8024-8028. Die RAL-Farbtöne sind aus den Listen der Farbhersteller ersichtlich.

Dachbegrünung/Solarnutzung: Es wird empfohlen flache und flach geneigte Haupt- und Nebengebäude mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen bauherr*innenseitig auf der objektbezogenen Planungsebene geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche an Gebäuden und in den Gärten angebracht werden.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm besteht. Dies dient der Kleintierdurchlässigkeit.

Fenster- und Kellerschächte sowie Aufgänge sind nach Möglichkeit so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen. Zudem sollten Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abgedeckt werden.

Starkregenvorsorge: Neubauten sollten möglichst in einer an Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z. B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Es sollten gegebenenfalls Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Der Bereich der Ergänzungssatzung im Sinne § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Denkmalschutz und Archäologie: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Satzungsbereich archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde müssen gewährleistet sein.

Geologiedatengesetz (GeolDG): Die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung ist spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).