

GEMEINDE FLIEßEM

**BEBAUUNGSPLAN
'AUF DEM GÄRTCHEN'**
◆ **TEXTFESTSETZUNGEN**
◆ **BEGRÜNDUNG**

**BEBAUUNGSPLAN 'AUF DEM GÄRTCHEN' DER
ORTSGEMEINDE FLIEßEM****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****INHALT**

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB) | 2 |
| 1.1 | ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | 2 |
| 1.2 | BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN | 4 |
| 1.3 | STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN | 4 |
| 1.4 | FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN | 5 |
| 1.5 | VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG | 5 |
| 1.6 | ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN | 5 |
| 1.7 | MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | 6 |
| 1.8 | ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN | 9 |
| 2 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO) | 10 |
| 2.1 | ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN | 10 |
| 2.2 | GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN | 11 |
| 2.3 | EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG | 11 |
| 3 | HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN | 12 |
| 4 | ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN | 13 |

Stand: 26. Mai 1998

ISU

erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Fließem

IMMISSIONSSCHUTZ STÄDTEBAU UMWELTPLANUNG GdbRSteinwendener Str. 8a • 66877 Ramstein-Miesenbach • Telefon 06371 / 590201 • Telefax 06371 / 590202
Flugplatz • Gebäude 301 • 64634 Bitburg • Telefon 06561 / 5865 • Telefax 06561 / 5824**ISU** IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG
Flugplatz Bitburg • Gebäude 301 • 64634 Bitburg • Telefon 06561 / 5865

Seite 1 von 15 Seiten

Stand: Mai 1998

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsarten festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Bei der Ermittlung der GRZ sind gemäß § 19 Abs. 4, Satz 1 die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 20 v.H. zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

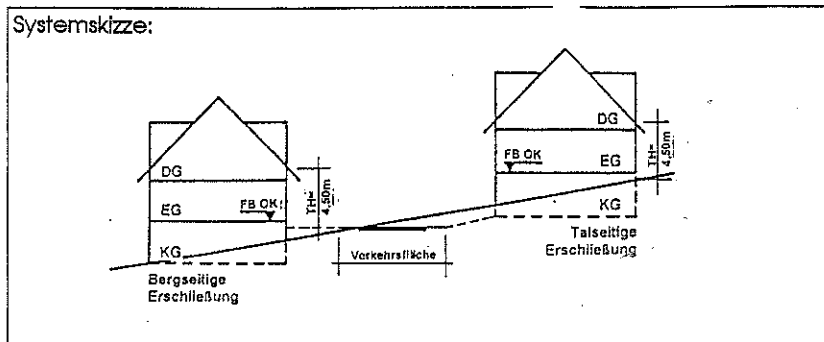
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe so definiert:

- Die 'Traufhöhe' (TH) von 4,50 m - gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut in der Gebäudemitte - darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht überschritten werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine 'Firsthöhe' (FH) von 9,00 m unter Beachtung o.g. Bezugspunkte nicht überschritten werden.
- Unter 'Drempel' bzw. 'Kniestock' ist das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand zu verstehen. Ein Kniestock bzw. Drempel ist bis zu einer Höhe von höchstens 1,00 m zulässig.

Systemskizze:



1.1.3 Höhenlage der Baukörper

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf - gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche - nicht mehr als 1,00 m über den Bezugspunkt hinausragen.

1.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die längsten Teile der Traufe sind parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'V' wird als 'Verkehrsberuhigter Bereich' (Zeichen 325/326 StVO) festgesetzt und entsprechend dieser Funktion als Mischfläche oder Straßenraum mit 'weicher' Trennung ausgebaut.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Wirtschaftsweg' ('WW') dienen der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und sind als Wirtschaftswege entsprechend dieser Funktion für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung auszubauen.

Darüber hinaus wird ein Fußweg als Verbindung der beiden Erschließungsstraßen festgesetzt.

1.6 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für die öffentlichen Grünflächen wird folgende Zweckbestimmung festgelegt:¹

- Bereich 'A': Graben-Mulden-System;
- Bereich 'B': Streuobstwiese;
- Bereich 'C': Kinderspielplatz.

¹ Hinweis: Bezüglich der Festsetzungen zu Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen wird empfohlen, den Bürgern - insbesondere angrenzenden Anwohnern - die Möglichkeit der Übernahme von Baumpatenschaften für die Pflege und Unterhaltung einzelner oder mehrerer Bäume anzubieten.

Für die privaten Grünflächen wird folgende Zweckbestimmung festgelegt:

- Hausgärten;
- Bereich 'D': Randliche Eingrünung der Grundstücke;
- Bereich 'E': Randliche Abgrenzung des Baugebiets.

1.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Rückhaltung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser²

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den Hausgärten zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind Rasenflächen oder mit Gehölzen bepflanzte Flächen als flache Mulden anzulegen, in denen Regenwasser durch die belebte Bodenzone versickern kann³. Für die Pflanzungen sind gelegentliche Überschwemmungen ertragende Arten gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden. In den Muldenflächen ist durch geeignete Pflege ein ungehinderter Abfluß im Wurzelraum der Pflanzungen sicherzustellen.

Die Auslaufbereiche unter den Fallrohren sowie die Übergangsbereiche in die Mulden sind zu befestigen.

² Empfehlung: Das bei der Dach- und Terrassenflächenentwässerung anfallende Niederschlagswasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen aufgefangen und soweit wie möglich als Brauchwasser (z.B. für die Toilettenspülung) oder zur Bewässerung von Grünflächen verwendet werden. Ein Überlauf an das örtliche Entwässerungsnetz ist vorzusehen.

³ Hinweis: Wo dies nicht möglich ist (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser in die umliegende Fläche zu leiten ist, wo es breitflächig versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist überschüssiges Wasser in die öffentliche Abwasseranlagen zu übergeben.

1.7.2 Anlage eines Graben-Mulden-Systems (Bereich 'A')

Zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind möglichst flache Gräben mit breiter Sohle anzulegen, die durch den Einbau flacher Erdämme zu gliedern sind⁴. Gräben und Dämme sind mit Rasenmischungen einzusäen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Dazu sind je 50 lfd. m mindestens 30 Sträucher in gruppiger Anordnung zu setzen⁵. Die Grabenbereiche sind so zu pflegen und zu unterhalten, daß ein ungehinderter Abfluß im Wurzelraum der Gehölze gewährleistet ist. Die Einleitung von Wasser darf erst nach Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke erfolgen. Durch direkte Überläufe bzw. geeignete Überführungen ist der Abfluß von nicht versickerbarem Wasser in die öffentlichen Entwässerungsanlagen zu gewährleisten.

1.7.3 Neuanlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese (Bereich 'B')

Auf den Flurstücken 29, 30 und 31 der Flur 5, Gemarkung Fließem, sind auf mindestens 1,8 ha Fläche Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten gemäß der Artenliste im Anhang zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte, regelmäßige Pflegemaßnahmen zu entwickeln sowie durch sukzessive Nachpflanzungen langfristig im Bestand zu erhalten. Je 150 m² Fläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Der Untergrund der Flächen ist als kräuterreiche Mähwiese biotopgerecht extensiv zu bewirtschaften⁶. Die noch nicht mit Grünland bewachsenen Flächen sind mit einer entsprechenden Saatmischung neu einzusäen und zu Dauergrünland zu entwickeln. Auf den Flächen ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Ausnahme: Wundverschlussmittel) nicht zulässig. Die Verwendung von Düngern ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

⁴ Hinweis: Zur Erhöhung der Sickerfähigkeit kann der Oberboden mit Sand angereichert werden.

⁵ Hinweis: In Abstimmung mit den Nachbarn können auch Laubbäume als Heister oder regionaltypische Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Es sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

⁶ Empfehlung: Hierzu sollte die Fläche 1-2 mal pro Jahr gemäht werden. Die Frühjahrsmahd sollte nicht vor dem 15. Juni, und eine Spätsommermahd möglichst nach Aussamen der spätblühenden Wiesenkräuter erfolgen. Das Mähgut soll erst nach dem Trocknen von den Flächen entfernt werden. Alternativ können die Flächen auch extensiv nach Vorgabe des FUL-Programms, Grünlandvariannte 2, mit max. 1 RGV/ha/a beweidet werden, wobei ein mechanischer Verbißschutz der Bäume unerlässlich ist.

Das in den angrenzenden privaten Hausgärten nicht zurückhaltbare oder nicht versickerbare Niederschlagswasser ist breitflächig in die Fläche einzuleiten.

1.7.4 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen⁷

Die festgesetzte Bepflanzung der privaten Hausgrundstücke ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Wohngebäudes durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen der öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage durchzuführen.

Die neu anzulegenden Vegetationsflächen im Plangebiet sind durch eine angemessene Pflege in ihrer jeweiligen Bepflanzung und Ausprägung langfristig zu sichern.

Pflanzausfälle außerhalb der durch Pflegeleibe ausdünnenden Gehölzpflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Pflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung der textlichen Festsetzungen sind die Arten aus der im Anhang aufgestellten Artenliste auszuwählen⁸. Das Pflanzgut muß den im Anhang aufgeführten Qualitätsanforderungen entsprechen.

Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu reduzieren⁹.

Mulden und Gräben sowie deren Querdämme dürfen erst nach Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke ihrer Bestimmung übergeben werden. Durch angemessene Pflegemaßnahmen ist ein ungehinderter Abfluß des Niederschlagswassers im Wurzelraum der Pflanzungen zu gewährleisten.

⁷ Hinweis: Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird ebenfalls die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

⁸ Hinweis: Zur Einsatz von Grünlandflächen wird auf die Regel-Saatgut-Mischungen (RSM 97) nach FFL (1997) verwiesen, wobei die Verwendung von kräuterreichen Landschaftsrasen empfohlen wird. Im Bereich der Mulden sollten Rasenmischungen für Feuchtlagen verwendet werden.

⁹ Empfohlen werden Maßnahmen, die den Richtlinien des integrierten Pflanzenschutz entsprechen. Gleiches wird den Grundstückseigentümern zur Pflege der Hausgärten nahegelegt.

1.8 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.8.1 Begrünung des Spielplatzes

Auf dem Abenteuerspielplatz sind je 100 m² Fläche 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen und durch entsprechende Pflege dauerhaft im Bestand zu sichern.

1.8.2 Randliche Abgrenzung des Baugebiets (Bereich 'E')

In den Gartenbereichen der privaten Grundstücke sind in einem insgesamt 2 m breiten Streifen dichte randliche Abpflanzungen aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen II. Ordnung¹⁰, bzw. Obstbäumen, anzulegen. Je 15 lfd. m Grundstücksgrenze ist mindestens 1 Laubbaum bzw. Obstbaum und 20 Sträucher zu pflanzen.

1.8.3 Randliche Eingrünung der Grundstücke (Bereich 'D')

Die Grundstücke sind durch Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß den Artenlisten im Anhang randlich abzugrenzen. Je 15 lfd. m Grundstücksgrenze sind mindestens 15 heimische Sträucher als Gehölzgruppen zu pflanzen¹¹. Nicht bepflanzte Flächen innerhalb des 2 m breiten Streifens sind mit Grünland einzusäen.

1.8.4 Begrünung der Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind mit großkronigen heimischen Bäumen zu begrünen. Je 100 lfd. Meter Straße sind mindestens 8 Laubbäume einer Art zu pflanzen. Abweichend von Kapitel 4 sind hierfür auch die für Straßenbepflanzungen geeigneten Zuchtformen heimischer Laubbaumarten zulässig.

Bei der Pflanzung ist grundsätzlich auf einen ausreichend großen Wurzelraum zu achten. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 5 m² anzulegen und als offene Pflanzflächen zu begrünen.

Auf privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein Straßenbaum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen.

¹⁰ Hinweis: Abweichend von den im Anhang festgesetzten Anforderungen können innerhalb der Hecke Laubbäume als Heister gepflanzt werden.

¹¹ vgl. Fußnote 5.

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen.

1.8.5 Baumpflanzungen in den Hausgärten

Je Grundstück sind mindestens zwei einheimische, großkronige Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Alternativ können jeweils drei Hochstamm-Obstbäume regionaltypischer Sorten gepflanzt werden. Je Grundstück ist mindestens ein Baum der Pflanzverpflichtung auf der straßenwärtigen Grundstückseite zu setzen. Durch angemessene Pflegemaßnahmen sind die Pflanzungen langfristig zu sichern.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAU-ORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind neben Satteldächern und aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzten Dächern auch Walmdächer zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler und matter Färbung - RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 702 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blau Braun), RAL 9005 (Tiefschwarz) - bzw. Titanzinkendeckungen zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie darf die Höhe der Firstlinie des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

2.1.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk (z.B. Sandstein), Holz oder Metall auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden. Zusätzlich ist die Verwendung von einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Holzblockhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenfugigen Belägen (z.B. mit Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Garagenzufahrten und Terrassen.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Beerensträucher) sowie Holzzäune zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
3. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
4. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
5. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzelgen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.
6. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
7. Brauchwassernutzung
8. Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an.
9. Die 'Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - Teil 1: Schutzgebiete für Trinkwasser' und 'Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten' (RiStWag) sind zu beachten.
10. Überschüssiges Brauchwasser, bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz oder aber oberflächlich in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen (Kapitel 1.8) sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Pflanzenliste:

Laubbäume I. Ordnung:

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| Berg-Ahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Winter-Linde | (Tilia cordata) |
| Gewöhnliche Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Stiel-Eiche | (Quercus robur) |
| Trauben-Eiche | (Quercus petraea) |
| Rot-Buche | (Fagus sylvatica) |

Laubbäume II. Ordnung:

| | |
|----------------|---------------------|
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Feld-Ahorn | (Acer campestre) |
| Weißbirke | (Betula pendula) |
| Eisbeere | (Sorbus torminalis) |
| Mehlbeere | (Sorbus aria) |
| Spelerling | (Sorbus domestica) |
| Vogelbeere | (Sorbus aucuparia) |
| Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| Wildobst-Arten | |

Sträucher:

| | |
|---------------------|---------------------|
| Haselnuß | (Corylus avellana) |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| Weißdorn | (Crataegus spec.) |
| Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| Schneeball | (Viburnum opulus) |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Hundsrose | (Rosa canina) |
| Feldrose | (Rosa arvensis) |

Gehölze zur Bepflanzung von Gräben und Mulden (Arten, die gelegentliche Überschwemmung vertragen):

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Bäume: Schwarzerle | (Alnus glutinosa) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Traubenkirsche | (Prunus padus) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Weide | (Salix alba) |
| Ulme | (Ulmus laevis) |
| Esche | (Fraxinus excelsior) |

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Sträucher: Hasel | (Corylus avellana) |
| Faulbaum | (Rhamnus frangula) |
| Johannisbeere | (Ribes nigrum) |
| Wolliger Schneeball | (Viburnum opulus) |
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |

Obstbäume (Auswahl an regionaltypischen Hochstamm-Sorten):

Apfel: Bohnapfel, Boskopp, Erbacher, Mosel-Eisenapfel, Porzenapfel, Roter Bellefleur, Roter Eisenapfel, Roter Trierer, Schafsnase, Wiesenapfel, Winterrambour, u.a.,

Birne: Pleiner Mostbirne, Rotbirne, Slevenicher Mostbirne, Winter Nellsbirne, u.a.

Süßkirsche: Büftners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Werdersche Braune.

Walnuß: Franquette, Mayette, Parisienne, Klon Nr. 26, Klon Nr. 120.

Mispel: Gemeine Mispel, Großfrüchtige Mispel, Königsmisspel, Riesemispel

Qualitätsbestimmungen / Pflanzqualitäten:

1. Laubbäume zur Verwendung im Verkehrsraum:

- Stammumfang mind. 12 - 14 cm;
- Durchgehender Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Drahtballen;
- Stammhöhe mind. 2,5 m, Aufastung muß sortenspezifisch möglich sein.

2. Laubbäume

- Solitärbäume oder Hochstämme;
- 200-250 cm Höhe, bzw. 12-14 cm Stammumfang;
- 3 x verpflanzt.

3. Obstbäume

- Sämlingsunterlage,
- Stammumfang 10-12 cm,
- Hochstamm, 3 x verpflanzt.

4. Sträucher

- verpflanzt,
- Triebzahl mind. 3-4,
- Größe 60-100 cm.