

BEBAUUNGSPLAN ‚IN DEN OBERSTEN GEICHEN‘ DER ORTSGEMEINDE GONDORF - 3. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS:

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)	3
1.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.1.3	Höhenlage der Baukörper	6
1.2	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN.....	6
1.3	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	6
1.4	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN.....	6
1.5	VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN.....	7
1.6	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	7
1.7	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	7
1.8	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	7
1.8.1	Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenabflüssen auf den privaten Grundstücken.....	7
1.8.2	Anlage eines Graben - Mulden - Systems	8
1.8.3	Zeitliche Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen.....	8
1.8.4	Sonstige Grünordnungsmaßnahmen	8

1.9	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	9
1.9.1	Erhaltung und Ergänzung von Streuobstwiesen und Obstbaumbeständen (Flächen A)	9
1.9.2	Randliche Eingrünung auf den öffentlichen Flächen (Fläche B)	9
1.9.3	Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen	9
1.9.4	Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen	10
1.10	ZUORDNUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN MAßNAHMEN.....	10
1.11	DIE FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND.....	10
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO).....	11
2.1	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN.....	11
2.1.1	Dachform	11
2.1.2	Dachneigung.....	11
2.1.3	Dachaufbauten.....	11
2.1.4	Dacheindeckung	11
2.1.5	Fassaden- und Wandgestaltung	12
2.1.6	Farbgebung.....	12
2.2	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	12
2.3	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	12
3	HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN.....	13
4	ANHANG.....	15
	PFLANZENLISTE, PFLANZQUALITÄTEN UND AUSFÜHRUNG DER PFLANZMASSNAHMEN	15

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 der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA= Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind :

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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.

Zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen kann die GRZ um 20% überschritten werden.

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die GRZ mit **0,3** und die GFZ mit **0,6** festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

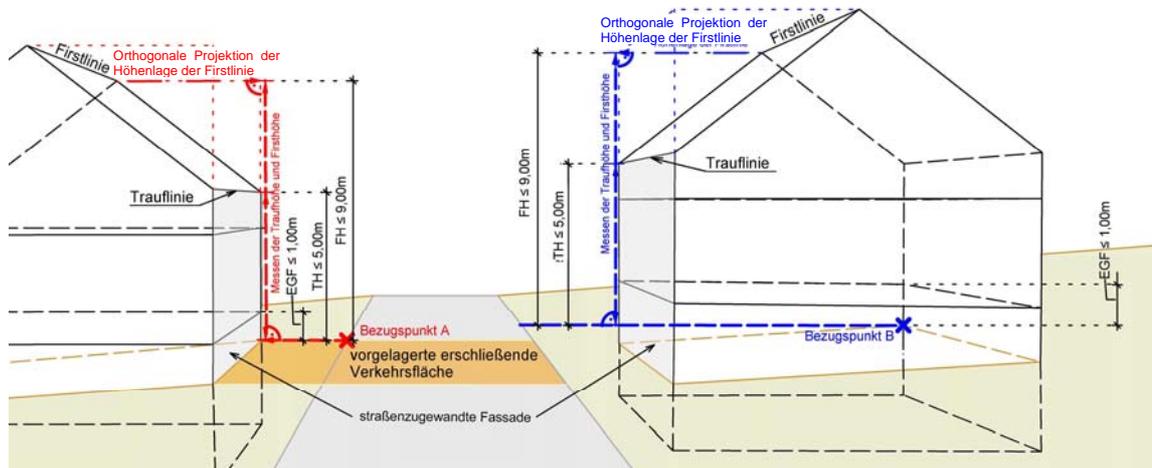
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse auf **II** als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planzeichnung)

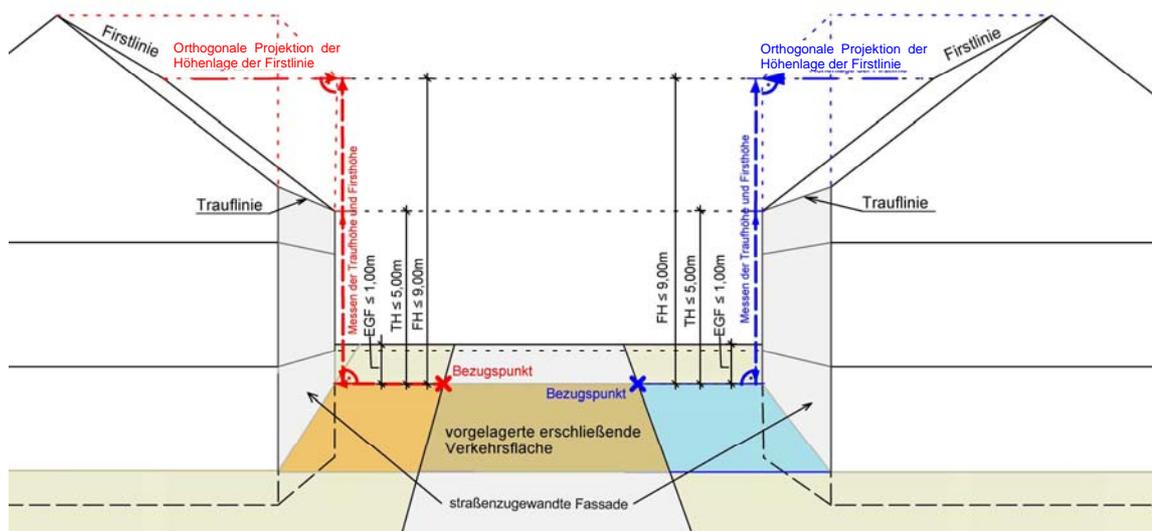
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die folgenden Festsetzungen werden die dabei verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

1. Als **Traufhöhe** gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Trauflinie.
2. Unter der **Trauflinie** ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut zu verstehen.
3. Als **Bezugspunkte** werden festgesetzt:
 - a) Bei **hangparalleler** Erschließung des Gebäudes von der **Bergseite** her sowie generell bei Erschließung '**senkrecht zum Hang**':
Der höchste Punkt der der straßenzugewandten Gebäudefassade unmittelbar vorgelagerten erschließenden Verkehrsfläche.
 - b) Bei **hangparalleler** Erschließung des Gebäudes von der **Talseite** her:
Die höchste an das jeweilige Hauptgebäude unmittelbar angrenzende natürliche Geländeoberfläche.
4. Zum **Messen** der Traufhöhe ist die Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes orthogonal auf die straßenzugewandte Gebäudefassade zu projizieren. Zur Bestimmung der Traufhöhe wird von dem somit bestimmten Punkt auf der Frontfassade der senkrechte Abstand zur Trauflinie gemessen.
 1. Als **Firsthöhe** gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Firstlinie.
 2. Unter der **Firstlinie** ist die äußere Schnittkante der beiden Dachschenkel zu verstehen. Bei Pultdächern gilt die höchste Trauflinie als Firstlinie.
 3. Es gelten die gleichen **Bezugspunkte** wie bei der Traufhöhe.
 4. Zum **Messen** der Firsthöhe ist die Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes orthogonal auf die straßenzugewandte Gebäudefassade zu projizieren. Zur Bestimmung der Firsthöhe wird von dem somit bestimmten Punkt auf der Frontfassade der senkrechte Abstand zur Firstlinie gemessen. Bei taufständigen Gebäuden ist hierzu die Höhenlage der Firstlinie orthogonal auf die senkrechte Ebene der Frontfassade zu projizieren.



Systemskizze: Bebauung parallel zum Hang



Systemskizze: Bebauung senkrecht zum Hang

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine Traufhöhe von **5,00 m** unter Beachtung o.g. Bezugspunkte nicht überschritten werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine Firsthöhe 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 **1,25 m** zulässig.

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.

Für Garagen, die nicht in das Gebäude integriert sind, gilt eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m bezogen auf den jeweils maßgeblichen der o.g. Bezugspunkte (vgl. 1.1.2).

1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 20, 22 und 23 BauNVO)

Für das Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich die 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.

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

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

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

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig; auf den übrigen Grundstücksflächen sind diese zulässig.

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf vier Wohnungen begrenzt.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fußweg' ist mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen auszuführen.

1.6 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die mit der entsprechenden Plansignatur versehenen Flächen werden als Flächen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers festgesetzt.

1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'V' - Verkehrsgrün sind unter Wahrung der Anforderungen an die Verkehrssicherheit als Straßenbegleitgrün anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Außer notwendigen Straßenschildern und Laternen sind in diesen Bereichen keinerlei bauliche Anlagen oder Flächenversiegelungen (Zuwegungen usw.), zulässig.

1.8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB):

1.8.1 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenabflüssen auf den privaten Grundstücken

Die nicht schädlich verunreinigten Niederschlagsabflüsse von befestigten und unbefestigten Flächen im Plangebiet sind – sofern sie nicht in Zisternen aufgefangen werden – in Rückhaltemulden zurückzuhalten und soweit möglich durch die belebte Oberbodenzone hindurch zu versickern.

Zur Rückhaltung und der zeitlich versetzten Versickerung und Verdunstung des Wassers bei starken Niederschlägen sind hierzu in den Grünflächen der Grundstücke flache Mulden mit einer Einstautiefe von ca. 30 cm und mit breiter Muldensohle anzulegen. Die Größe der Mulden berechnet sich aus der Größe der versiegelten

Flächen, die in die jeweilige Mulde entwässern¹. Zur Erhöhung der Sickerfähigkeit kann der Oberboden mit Sand angereichert werden, bzw. durch einen stärker sandigen Oberboden ausgetauscht werden.

Die Mulden müssen mit einer gleichmäßigen Vegetationsdecke begrünt werden. Dafür werden Raseneinsaaten oder feuchtigkeitsliebende Bodendecker, sowie standortgerechte Gehölze gemäß der Artenliste im Anhang empfohlen, die gelegentliche Überschwemmungen ertragen.

1.8.2 Anlage eines Graben - Mulden - Systems

In den 'Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen' sind in einem Streifen von ca. 3 m Breite Kaskaden aus Mulden anzulegen.

Für den Entwässerungsgraben A gilt zusätzlich die Festsetzung: Die maximal 30 cm tief einstauenden Mulden sind mit einer Landschaftsrasenmischung für Feuchtlagen einzusäen. Als Initialpflanzung sind Arten wechsellasser Standorte wie Binsen, Schwertlilien oder Rohrkolben einzubringen. Je 50 m² Fläche sind 10 Pflanzen zu verwenden. Entlang der Muldenufer sind insgesamt 5 Traubenkirschen als Hochstamm zu pflanzen.

1.8.3 Zeitliche Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen

Die landespflegerischen Maßnahmen auf den einzelnen Grundstücken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes in Angriff zu nehmen.

Die Pflanzmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsflächen sind (genauso wie in den Kompensationsflächen außerhalb des Plangebiets) in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn der Erschließungsanlagen durchzuführen.

1.8.4 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Pflanzausfälle außerhalb der durch Pflegeheibe 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 Pflanzverpflichtungen sind die Arten aus den im Anhang aufgestellten Artenlisten auszuwählen.

¹ **Hinweis:** Eine hinreichende Dimensionierung der Mulden ist nach Abstimmung mit der SGD Nord bei einem Rückhaltevolumen von 30 l/m² versiegelter Fläche gegeben. Bei einer durchschnittlichen Vollversiegelung von ca. 220m² pro Grundstück ergibt sich ein erforderliches Muldenvolumen von jeweils 6.600 l. Eine Mulde von ca. 25 cm Tiefe müsste demnach ca 26,4 m² groß sein. Es können auch mehrere Mulden auf dem Grundstück angelegt werden, die entsprechend kleiner sein können.

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

1.9 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Erhaltung und Ergänzung von Streuobstwiesen und Obstbaumbeständen (Flächen A)

Der zum Erhalt festgesetzten Bereich der nördlichen Streuobstwiese, sowie die zum Erhalt festgesetzten Obstbaumreihe entlang der oberen Hangkante im Osten des Gebiets sind durch Zwischenpflanzungen von jungen Obstbäumen langfristig im Bestand zu sichern. Durch Pflegemaßnahmen wie dem Entfernen von dünnen Ästen und Zweigen, der Korrektur des Kronenaufbaus und der Versorgung von Wunden sind die Bäume langfristig zu sichern.

Die mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzten Bäume sind zu erhalten und durch Pflege- und Schnittmaßnahmen nachhaltig im Bestand zu sichern und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

1.9.2 Randliche Eingrünung auf den öffentlichen Flächen (Fläche B)

Der nordöstliche, weithin einsehbare Teil des Plangebiets ist intensiv einzugrünen. Hierzu soll auf einer Breite von 10 m eine 7-reihige Pflanzung aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern angelegt werden. Die Pflanzabstände der Einzelpflanzen voneinander innerhalb der einzelnen Reihen müssen 1,20 bis 1,50 m betragen. Die Pflanzen sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Bäume sind als 2 mal verpflanzte Heister, Höhe 200 bis 250 cm und Sträucher als verpflanzter Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen. Auf beiden Seiten der Pflanzung soll sich ein je 1,5 m breiter, extensiv zu pflegender Krautsaum entwickeln. Dieser ist alle 2 bis 3 Jahre einmal zu mähen.

1.9.3 Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

Auf den Privatgrundstücken ist je ein heimischer Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Die Pflanzgröße darf die Sortierung 10 bis 12 cm Stammumfang bei Laubbäumen und 8 bis 10 cm Stammumfang bei Obstbäumen nicht unterschreiten.

1.9.4 Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen

Auf jeweils 100 lfd. m Straße sind mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen. Durch nachhaltige Pflege sind die Bäume im Bestand zu erhalten. Bei der Sortenauswahl können auch speziell für den Verkehrsbereich geeignete Zuchtformen der in den Pflanzlisten aufgeführten Arten verwendet werden. Die Bäume sind mindestens als 3 mal verpflanzte Hochstämme, mit Ballen, 14 bis 16 cm Stammumfang zu pflanzen.

1.10 ZUORDNUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN MAßNAHMEN

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Den Eingriffen auf den öffentlichen Flächen und Verkehrsflächen werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Erhaltung und Ergänzung von Streuobstwiesen und Obstbaumbeständen (1/2 der Maßnahme)
- Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen,
- Randliche Eingrünung auf den öffentlichen Flächen,
- Anlage eines Graben – Mulden – Systems.

Den Eingriffen auf den privaten Grundstücksflächen werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Erhaltung und Ergänzung von Streuobstwiesen und Obstbaumbeständen (1/2 der Maßnahme),
- Entwicklung einer Altholzinsel im Gondorfer Wald,
- Freistellen von Felswänden, Entbuschung und Pflege von Magerrasen im ehemaligen Gondorfer Steinbruch.

1.11 DIE FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers inklusive der Bankette sind auch auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5,00 m - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - zulässig. In den unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen angrenzenden Bereichen der privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Tiefe von 0,25 m ggf. für den Straßenbau notwendige Rückenstützen für Bordsteine zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

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

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer in Form des Sattel- (SD), Krüppelwalmdachs (KWD) oder Walmdachs (WD) sowie versetzten Pultdaches (PD) zulässig.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes.

Dachüberstände dürfen 0,50 m nicht überschreiten.

2.1.2 Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt die zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude 30° bis 48°. Für Nebengebäude und Garagen ist eine Dachneigung von mindestens 18° zulässig.

Die Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie soll mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.

2.1.4 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbbereiche ziegelrot (Naturton), dunkelbraun, dunkelgrau und schwarz zu decken. Glänzende Materialien sind unzulässig; engobierte (matt lackierte bzw. glasierte) Ziegel sind zulässig.

Für untergeordnete Teilbereiche, wie z.B. Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer ist die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech und Kupfer zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) dürfen in Dachflächen integriert werden.

2.1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Holz auszuführen. Verkleidungen in untergeordnetem Umfang mit nicht glänzendem, strukturierten zink-/titanfarbenem Blech sind zulässig.

Die Verwendung von Sandstein bzw. Sandsteinverkleidungen zur Herstellung von Sockeln, Gewänden und Gesimsen ist zulässig.

Unzulässig sind Vorhängefassaden aus Kunststoffteilen sowie die Verwendung von glänzenden Klinker.

Ebenfalls unzulässig sind Holzhäuser in runder Vollstambbauweise.

2.1.6 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außen liegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Fassaden- und Wandmaterialien (z.B. Holz, Zinkblech o.ä.).

Glänzende Farben sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

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 wie Fußwege, Stellplätze, Einfahrten und Terrassenflächen sind mit offenfugigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken oder breitfugige Pflaster) auszuführen.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 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 Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m - gemessen ab dem natürlich anstehenden Gelände - nicht überschreiten.

Stützmauern als Abgrenzungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Im Bereich sämtlicher Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Sichtbereiche von Einfriedungen und Abgrenzungen über 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
3. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
4. Beim Einsatz von Baumaschinen ist das Merkblatt „Bagger und Krane – Elektrische Frei-leitungen“ zu berücksichtigen.
5. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
6. Zur Vorbeugung gegen übermäßigen Schädlingsbefall und einem damit verbundenen Einsatz von Pestiziden, sollten Maßnahmen des *integrierten Pflanzenschutzes* ange-wendet werden. Kann auf den Einsatz chemischer Mittel nicht verzichtet werden, müs-sen diese gemäß der DIN 18 916² für ihren jeweiligen Zweck von der "Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft" zugelassen sein. Düngergaben sind stand-ort- und pflanzenartengerecht vorzunehmen (vgl. DIN 18 919), wobei natürlichen Dün-gestoffen (z.B. Kompost) Vorzug vor Kunstdüngern zu gewähren ist.
7. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauer-reste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung (u.a. auch Mauern, Erdverfär-bungen, Scherben, Münzen usw.) beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüg-lich die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung sowie das Landesmuse-um Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren. Sollten von Erschlie-ßungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenz-steine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmal-schutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genann-ten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der unteren Denkmalschutzbe-hörde.

² DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten. (DIN 18 916, Sept. 1990). - Berlin.

Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für den ehemaligen Regierungsbezirk Trier und den Landkreis Birkenfeld ist jederzeit unter der Rufnummer 0651/ 9774-0 (Rheinisches Landesmuseum, Weimarer Allee 1) zu erreichen.

8. Die Anforderungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten.

9. Brauchwassernutzung

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.

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.

9. Die in der Planzeichnung eingetragenen freizuhaltenden Sichtfelder sind gemäß §§ 26 und 27 Landesstraßengesetz von Sichthindernissen, wie z.B. baulichen Anlagen, Einfriedungen sowie Bäumen, Sträuchern, Hecken usw. aber auch Stapeln und Haufen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m ab Oberkante der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Die Beseitigung bereits vorhandener Sichthindernisse ist von den Besitzern / Eigentümern zu dulden.

Auch in den sonstigen Einmündungsbereichen innerhalb des Plangebietes gelten §§ 26 und 27 LStrG entsprechend.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes 'In den Obersten Geichen – 3. Änderung' der Ortsgemeinde Gondorf:

Gondorf, den 09.05.2006

(S)

gez.

Klaus-Josef Salzburger

(Ortsbürgermeister)

4 ANHANG

PFLANZENLISTE, PFLANZQUALITÄTEN UND AUSFÜHRUNG DER PFLANZMASSNAHMEN

Bei den aufgeführten landespflegerischen Maßnahmen sind in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation Pflanzen aus den folgenden Artenlisten zu verwenden.

Laubbäume I. Ordnung (führende Gehölze, Größe: 20 - 40 m)

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche (Schattbaumart)
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winter - Linde
Ulmus laevis	-	Flatter-Ulme

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Ulmus minor	-	Feldulme

Wildobst-Arten

Sträucher:

Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche

Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinos	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa arvens	-	Feldrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Gelegentliche Überschwemmung ertragende Arten zur Bepflanzung von Rückhaltemulden- und -gräben:

Quercus robur	-	Stieleiche
Acer campestre	-	Feldahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Ulmus minor	-	Feldulme
Ulmus glabra	-	Bergulme
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Salix caprea	-	Salweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten der LLVA Trier:

Äpfel:

Bohnapfel	Boskopp
Erbacher	Mosel-Eisenapfel
Porzenapfel	Roter Bellefleur
Roter Eisenapfel	Roter Trierer
Schafsnase	Wiesenapfel
Winterrambour	

weitere bewährte Sorten:

Brettacher	Graue Herbstrenette
Hauxapfel	Jakob Fischer

Jakob Lebel
Moselgoldapfel
Spätblühender Tafelapfel
Zuccamaglios Renette

Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette
Wiltshire

Birnen:

Pleiner Mostbirne
Sievenicher Mostbirne

Rotbirne
Winter Nelisbirne

weitere bewährte Sorten:

Pastorenbirne
Gute Graue

Nellches Birne
Winterforellenbirne

Süßkirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche
Werdersche Braune

Hedelfinger
Große schwarze Knorpelkirsche

Eßbare Ebereschen:

Konzentra
Rosina

Mährische Eberesche

Walnüsse:

Franquette
Parisienne
Klon Nr. 120

Mayette
Klon Nr. 26

Mispeln:

Gemeine Mispel
Königsmispel
Edelkastanien

Großfrüchtige Mispel
Riesenmispel