

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

'AM DAMESHOF' IN RITTERSDORF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(- insgesamt -; i. d. Fassung der 2. Änderung)

INHALT

<u>1</u>	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)</u>	2
	1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
	1.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	3
	1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	3
	1.4 <u>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN</u>	3
	1.5 BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN	4
	1.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN	4
	1.7 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	4
	1.8 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	4
	1.9 <u>GRÜNFLÄCHEN</u>	5
	1.10 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	5
	1.11 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN	8
	1.12 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	8
<u>2</u>	<u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)</u>	10
	2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	10
	2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	11
	2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	11
	2.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE	11
	2.5 IMMERGRÜNE BÄUME	11
<u>3</u>	<u>HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN</u>	12
<u>4</u>	<u>ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</u>	13

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 der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsarten festgesetzt:

SO_{modellhaftes Wohnen} = 'sonstiges Sondergebiet modellhaftes Wohnen' zur Erforschung und Nutzung regenerativer und alternativer Energien sowie zu Anwendungs- und Demonstrationszwecken im Wohnungsbau gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. ein Gemeinschaftshaus für Dienstleistungsangebote, Restauration, Beherbergungsgewerbe sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen.
2. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
3. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ 0,3) gemäß § 19 Abs. 1 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 die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

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

Höhe baulicher Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf eine Firsthöhe von 9,00 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 in der Gebäudemitte - nicht überschritten werden.

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 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen 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. Weitergehende Abweichungen können zugelassen werden, wenn durch den Einbau von solaren oder verwandten Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich oder wirtschaftlich sinnvoll ist.

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

1.5 BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Gebäude sind konstruktiv und vom Grundriß her so zu gestalten, daß ihr Energiebedarf 65 kWh/m² und Jahr nicht übersteigt. Hierzu dienen folgende k-Werte als Orientierung:

Außenwand:	0,20 W/(m ² K)
Fenster:	1,20 W/(m ² K)
Dächer:	0,15 W/(m ² K)
Keller:	0,30 W/(m ² K)

Jedem Bauantrag ist ein rechnerischer Nachweis zum Wärmeenergiebedarf des Gebäudes beizufügen (nach dem Berechnungsverfahren der Passivhaus Projektierung des Passivhaus-Institutes in Darmstadt).

1.6 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 oder in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

1.7 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan als Mindestsichtfeld (Anfahrsicht) markierten Flächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen hier eine Höhe von 0,70 m ab Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

1.8 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.

Wirtschaftswege

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Wirtschaftsweg' ('WW') dienen der Erschließung der angrenzenden Grünflächen,

um deren Pflege mit Maschineneinsatz zu gewährleisten. Sie sind als Wirtschaftswege entsprechend dieser Funktion auszubauen. Darüber hinaus wird hier eine Anbindung künftiger Baugebietserweiterungen möglich.

1.9 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen ist auf der gekennzeichneten Fläche ein „Naturnaher Spiel- und Erlebnisraum“ zu errichten.

1.10 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)

Entwicklung von naturnahen Uferstreifen entlang des Quellbaches (Ordnungsbereiche M1):¹

Die Ordnungsbereiche M1 sind der natürlichen Sukzession zu überlassen; sich entwickelnde Pflanzenbestände sind zu dulden.

Mahd und der Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden ist nicht gestattet. Eventuell vorhandene Dränagen sind zu verschließen oder zu beseitigen (freizulegen).

In den Uferstreifen sind zudem je 1000 m² 3 Ufergehölze in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen.²

Jegliche Zugänglichkeit (z.B. Betreten oder Befahren) der Uferstreifen sollte - zumindest mittelfristig - unterbunden werden (z.B. durch Anbringen einer randlichen Einzäunung).

Landschaftstypische Einbindung der Sondergebiete in die angrenzende Kulturlandschaft (Ordnungsbereiche M 2):

Den Sondergebieten ist eine mindestens 2 m breite Anpflanzung von Sträuchern als Hecke vorzulagern. Je angefangene 100 m² sind in diesen Hecken mindestens 40 Sträucher im gestuften Aufbau³ zu pflanzen.⁴

Davor sind ca. 1 m breite Krautsäume zu entwickeln, welche nur sporadisch und alternierend zu mähen sind.

In den verbleibenden Teilflächen sind je angefangene 150 m² ein Obsthochstamm zu pflanzen.

Die Obsthochstämme sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Das Schnittgut kann vereinzelt zur Anreicherung mit Habitatelementen⁵ in den Flächen aufgeschichtet werden, überwiegend soll es aber abtransportiert werden.

Als Unternutzung der Obstgehölze sind Extensiv-Wiesen zu entwickeln, welche zunächst zur Aushagerung zweimal jährlich in der zweiten Monatshälfte des Juni und im September unter Abtransport des Mähgutes zu mähen sind. Nach ca. 5

Jahren (ab Beginn der Pflegemaßnahmen) sind die Flächen nur noch einmal jährlich im Oktober unter Abtransport des Mähgutes zu mähen.⁶

Alternativ ist auch extensive Schafstrift zur Pflege der Wiesen zulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln⁷ sowie Pestiziden ist unzulässig.

Anlage von Gräben-Mulden-Systemen in Grünflächen im Plangebiet (Ordnungsbereiche M 3):⁸

In Grünflächen⁹ innerhalb des Plangebietes sind dezentrale Gräben-Mulden-Systeme anzulegen, um im Plangebiet anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen, Verkehrsflächen¹⁰) rückzuhalten bzw. zu versickern.¹¹

Alternativ kann das anfallende unbelastete Oberflächenwasser auch breitflächig in den Grünflächen versickert werden.

Die Grünflächen sind mit Landschaftsrasen feuchter Standorte¹² einzusäen; zudem sind die Grünflächen unregelmäßig mit Bäumen und Sträuchern frischer, feuchter und nasser Standorte zu bepflanzen¹³.

Ist eine vollständige Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser in den Grünflächen nachweislich nicht möglich, können o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, um überschüssiges Wasser in das bestehende namenlose Gewässer zu übergeben^{14, 15}.

Entwicklung von Streuobstwiesen und Strauchhecken (Ordnungsbereiche M 4):

In den Ordnungsbereichen M 4 sind je angefangene 1000 m² 10 Obsthochstämme zu pflanzen.

Die gepflanzten Obsthochstämme sind durch Pflegeschnitte¹⁶ dauerhaft zu erhalten; diese Schnitte haben jeweils nur abschnittsweise zu erfolgen.

Das Schnittgut kann vereinzelt zur Anreicherung mit Habitatslementen¹⁷ in der Fläche aufgeschichtet werden, überwiegend soll es aber abtransportiert werden.

Als Unternutzung der Obstgehölze sind Extensiv-Wiesen anzulegen bzw. zu entwickeln, welche zunächst zur Aushagerung zweimal jährlich in der zweiten Monatshälfte des Juni und im September unter Abtransport des Mähgutes zu mähen sind. Nach ca. 5 Jahren (ab Beginn der Pflegemaßnahmen) sind die Flächen nur noch einmal jährlich im Oktober unter Abtransport des Mähgutes zu mähen.¹⁸

Die jeweilige Mahd ist nacheinander in Abschnitten und zeitversetzt - von innen nach außen - vorzunehmen (Staffelmahd); großflächige Mahd ist unzulässig.¹⁹

Alternativ ist auch extensive Schafstrift²⁰ zur Pflege der Wiesen zulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln²¹ sowie Pestiziden ist unzulässig.

Weiterhin sind in den Flächen unregelmäßige, hangparallele sowie randliche²² ein- bis zweireihige Heckenpflanzungen von Sträuchern anzulegen.²³

Im Übergang zu diesen anzupflanzenden Strauchhecken sind Krautsäume zu entwickeln, welche nur sporadisch und alternierend zu mähen sind.

Anlage eines naturnahen Spiel- und Erlebnisraums (neuer Ordnungsbereich (M 5):

Die Grenzen der Fläche zur Anlage eines naturnahen Spiel- und Erlebnisraums (M 5) sind auf mindestens 75% ihrer Länge mit einer zwei- bis dreireihigen Pflanzung von Sträuchern zu gestalten. Zusätzlich ist je angefangene 200 m² Grünfläche mindestens ein Laubbaum oder Strauch zur ‚Inneren Durchgrünung‘ zu pflanzen.

Das in der Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser sowie das überschüssige, unbelastete Oberflächenwasser der angrenzend geplanten Wohngebiete ist weitgehend – durch Anlage von maximal 25 cm²⁴ tiefen Mulden, Gräben und Teichen- zurückzuhalten und / oder zu versickern.

Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken:²⁵

Auf den privaten Grundstücken der Sondergebiete ist das hier anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) in dezentralen Mulden²⁶, Gräben²⁷, Teichanlagen²⁸ und / oder breitflächig²⁹ zu versickern oder rückzuhalten.³⁰³¹

Ist eine vollständige Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser in den privaten Grundstücken nachweislich nicht möglich³², haben o.g. Anlagen einen Überlauf zu erhalten, um überschüssiges Wasser in die sonstigen Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet³³ zu übergeben.

Anlage von vereinzelt Trockenmauern und Steingabionen in den Sondergebieten:

In den Sondergebieten sind vereinzelt ein- oder mehrhäuptige Trockenmauern oder Steingabionen anzulegen. Hierzu sind u.a. örtliche Gesteine, welche bei baubedingten Erdaushub während der Bauvorhaben anfallen, zu verwenden. Darüber hinaus sind nur Kalksteine lokaler Herkunft zu verwenden.

Zeitliche Bindung / Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen:

Die landespflegerischen Maßnahmen 'Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken', 'Anlage von vereinzelt Trockenmauern und Steingabionen in den Sondergebieten', 'Innere Durchgrünung', 'Fassadenbegrünung', 'Begrünung von Stellplatzanlagen' und 'Extensive Dachbegrünung' sind spätestens in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlage auf den Grundstücken folgt.

Die landespflegerischen Maßnahmen 'Entwicklung von naturnahen Uferstreifen entlang des Quellbaches' (Ordnungsbereiche M1), 'Landschaftstypische Einbindung der Sondergebiete in die angrenzende Kulturlandschaft' (Ordnungsbereiche M 2), 'Entwicklung von Streuobstwiesen und Strauchhecken' (Ordnungsbereiche M 4) und 'Ergänzung der straßenbegleitenden Hecke entlang

der K 67 durch weitere Pflanzmaßnahmen (Immissionsschutz- bzw. Sichtschutzpflanzungen)' (Ordnungsbereiche A1) sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode anteilmäßig entsprechend dem Anteil des begonnenen Ausbaus der Erschließungsstraßen auszuführen.

Die 'Anlage von Gräben-Mulden-Systemen in Grünflächen im Plangebiet' (Ordnungsbereiche M 3) ist im Zuge der Anlage der Erschließungsstraße (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) durchzuführen, spätestens jedoch bis zur Fertigstellung der Erschließungsstraße abzuschließen.

Das 'Anpflanzen von Straßenbäumen in den Verkehrsflächen' ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung des betroffenen Abschnittes der Erschließungsstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) durchzuführen.

1.11 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger bzw. der Allgemeinheit festgesetzt.³⁴

1.12 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Ergänzung der straßenbegleitenden Hecke entlang der K 67 durch weitere Pflanzmaßnahmen (Immissionsschutz- bzw. Sichtschutzpflanzungen) (Ordnungsbereiche A1):

In Ergänzung zu den vorhandenen Hecken entlang der K 67 sind in straßenbegleitenden Pflanzstreifen (Ordnungsbereiche A1) je 100 lfd. Meter 8 Straßenbäume einreihig zu pflanzen, wobei hier vorzugsweise (mind. 75 % Anteil) *Quercus robur* (Stiel-Eiche) zu verwenden ist.

Innere Durchgrünung:

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 5 Sträucher außerhalb der Ordnungsbereiche der Maßnahmen M1 – M5 und A1 zu pflanzen.

Fassadenbegrünung:

Fassadenflächen im Plangebiet, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mindestens 3 Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbstklimmenden³⁵ Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

Soweit besondere Gründe dieser Fassadenbegrünung entgegenstehen, ist es alternativ zulässig, je angefangene 5 m fenster-, tor- oder türlose Fassade einen Strauch zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Anpflanzen von Straßenbäumen in den Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen sind mit Straßenbäumen zu begrünen.

Je 100 lfd. Meter sind hierzu durchschnittlich mindestens 6 Straßenbäume zu pflanzen.

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit Baumscheiben zu versehen, sofern sie nicht in offenen Beeten gepflanzt werden.

Begrünung von Stellplatzanlagen:

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

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf.

Extensive Dachbegrünung:

Die Dachflächen der flachgeneigten Dächer bis 20° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

Soweit besondere bautechnische Gründe in Hinblick auf die Nutzung der Sonnenenergie dieser Dachbegrünung entgegenstehen, ist es alternativ zulässig, je angefangene 200 m² Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

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. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Pultdächer und aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzten Dächer zulässig. Bei versetzten Pultdächern darf der Höhenunterschied zwischen den Firsten der beiden Hauptdächer maximal 1,50 m betragen.

2.1.2 Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Hauptgebäude die Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

2.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen in dunkler und matter Färbung sowie Schiefer und Zink zulässig.

Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen kann von den Festsetzungen zur Dachgestaltung abgewichen werden.

2.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig.

2.1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Holz- und/oder Putzfassaden auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zusätzlich ist die Verwendung von einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in untergeordnetem Umfang.

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

Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen sowie durch Glasflächen jeder Größe (passive Nutzung) kann von den Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung abgewichen werden.

Holzblockhäuser in Vollstammbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen sind unzulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 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 Terrassen.

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 sie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Letzteres gilt nicht bei zur Straße gerichteten Hauptgärten. Unter Hauptgarten (im Gegensatz zum typischen Vorgarten) ist der Teilbereich des Gartens zu verstehen, der eine Erweiterung des häuslichen Wohnbereiches ins Freie darstellt und typischerweise durch eine dem Wohnbereich angegliederte Terrasse gekennzeichnet ist.

Bei zur Straße gerichteten Hauptgärten darf die Höhe der Einfriedung 2,00 m nicht überschreiten.

2.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 und § 88 Abs. 2 LBauO)

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit der Darstellung und Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen vorzulegen, welche (nach Prüfung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde) Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigung werden.

2.5 IMMERGRÜNE BÄUME

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 und § 88 Abs. 2 LBauO)

Die Anpflanzung von immergrünen Bäumen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

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 anzuzeigen. 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. 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 1.12) sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Laubbäume und Sträucher zur Inneren Durchgrünung:

Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Hinweis / Empfehlung:

Laubbäume, welche aufgrund ihres späten Blattaustriebes und / oder der Ausbildung des (lichten) Ast- und Blattwerkes, relativ geringe Verschattungswirkungen hinsichtlich von Solargewinnen haben, sind im folgenden unterstrichen (Auswahl).

<u>Fraxinus excelsior</u>	-	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle ³⁶
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Sorbus domestica	-	Speierling
<u>Betula pendula</u>	-	Hänge-Birke
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Buddleia davidii	-	Schmetterlings-Strauch
Salix cinerea	-	Grauweide ³⁷
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Rhamnus catharticus	-	Echter Kreuzdorn
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Hedera helix	-	Efeu
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt
Humulus lupulus	-	Hopfen

Obsthochstämme (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):³⁸

Apfelsorten:

Bohnapfel
Boskoop
Winterrambour
Eiserapfel
Kaiser Wilhelm
Schafsnase
Luxemburger Renette
Wiesenapfel

Birnensorten:

Pleiner Mostbirne
Nägelschesbirne
Gute Graue
Pastorenbirne
Alexander Lukas
Schweizer Wasserbirne

Zwetsche / Mirabelle:

Hauszwetsche
Ortenauer
Nancy

Kirschen:

Büttners Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpel

Straßenbäume:

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	-	Echter Kreuzdorn
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

Bäume und Sträucher frischer, feuchter und nasser Standorte:

(leichte) Hochstämme, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Hinweis / Empfehlung:

Bäume (Hochstämme), welche aufgrund ihres späten Blattaustriebes und / oder der Ausbildung des (lichten) Ast- und Blattwerkes, relativ geringe Verschattungswirkungen hinsichtlich von Solargewinnen haben, sind im folgenden unterstrichen (Auswahl).

<u>Fraxinus excelsior</u>	-	<u>Gewöhnliche Esche</u>
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<u>Betula pendula</u>	-	<u>Hänge-Birke</u>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	-	Gemeine Roßkastanie
<u>Juglans regia</u>	-	<u>Walnuß</u>
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Salix alba</i>	-	Silber-Weide

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	-	Grauweide
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Daphne mezereum</i>	-	Seidelbast
<i>Hippophae rhamnoides</i>	-	Gewöhnlicher Sanddorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Salix purpurea</i>	-	Purpur-Weide
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rubus idaeus</i>	-	Himbeere

Ufergehölze:

(leichte) Hochstämme, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gewöhnliche Esche
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche

-
- ¹ diese landespflegerische Maßnahme hat v.a. folgende, allgemeine Zielsetzungen:
- Verbesserung der Niedrigwasseraufhöhung
 - Entwicklung von Überschwemmungsfläche, Entstehung von fließgewässermorphologisch bedingten abflußhemmenden Strukturen
 - Verbesserung der biologischen Selbstreinigung
 - Stoffrückhaltung; Schutz vor Boden-, Nährstoff- und Schadstoffeinträgen; Pufferfunktion
 - Vernetzung
 - Entwicklung naturnaher Fließgewässerdynamik durch 'Gewässerentfesselung' (Initiierung von Uferausbrüchen, Anlandungs- bzw. Aufschüttungsprozesse, Mäanderbildung)
 - Bereicherung des Landschaftsbildes, Erlebnis- und Erholungswertes
- ² Es wird empfohlen, diese Anpflanzungen zu erneuern, sobald das Fließgewässer wieder seine natürliche Laufkrümmungen erlangt hat. Die Rückentwicklung zu naturnaher Fließgewässerdynamik kann allerdings einen Zeitraum bis zu 100 Jahren beanspruchen.
- ³ durch Festlegung bzw. Ausführung entsprechender Pflanzschemata gemäß Pflanzenliste in Kap. 4
- ⁴ Die Pflege dieser anzupflanzenden Hecken sollte auf alle 10 bis 15 Jahre einzelstammweises und abschnittweises (max. 50 m) 'Auf den Stock setzen' - d.h. Absägen des jeweiligen Stammes und / oder des Astes unmittelbar (ca. 20 cm) über der Bodenoberfläche - beschränkt werden. (Zielsetzung: Entwicklung eines geschlossenen Astwerkes, Entwicklung einer windschützenden Wirkung)
- ⁵ Empfohlen wird die Anlage von sogenannten 'Benjes-Hecken':
Hierzu wird das anfallende Schnittgut linear aufgeschichtet werden und anschließend der Eigenentwicklung und natürlichen Sukzession überlassen.
- ⁶ Empfohlen wird aus tierökologischen Gründen die sogenannte 'Heumahd'; hierbei erfolgt der Abtransport des Mähgutes erst nach erfolgtem Trocknen des Mähgutes auf der Fläche.
- ⁷ Eine periodische Düngung durch Festmist kann ausnahmsweise erfolgen, jedoch nur in dem Maße wie im Rahmen von Pflege an Nährstoffen entfernt wird.
- ⁸ vergl. auch:
- Bezirksregierung Trier (1995, 1996): Kostengünstige, ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier.
 - Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz (1998): Leitfaden Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung. Mainz.
- ⁹ zusätzliche Festsetzung als Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
- ¹⁰ Das auf - relativ wenig befahrenen - Wohn- und Nebenstraßen anfallende Oberflächenwasser kann als 'unbelastet' im Sinne der geplanten Maßnahme eingestuft werden.
vergl. hierzu auch:
MUF (1995): Ökologisch orientiertes Planen und Bauen. Mainz.
- ¹¹ Empfehlung:
Hierzu sollten Mulden - evtl. in Kombination mit der Anlage von Rigolen - mit einer Tiefe von ca. 10 - 30 cm angelegt werden. Die Mulden sollten durch Ableitung in Gräben zu Muldensystemen - in Reihen- oder Parallelschaltung - miteinander verbunden werden (z.B. als 'getreppte Muldenkaskaden'). Die Gräben sollten zur Erzielung kleinräumiger Stau- und Retentionswirkungen durch Anlage von Querriegeln gegliedert werden.
Durch Bodenaustausch, -auflockerungen und / oder -beimengungen (z.B. Sand, Stroh, Kalk) kann die Versickerungsleistung gefördert werden.
Die anzulegenden Mulden und Gräben sollten während angrenzender Baumaßnahmen unzugänglich gehalten werden (z.B. durch Anbringung eines Bauzaunes), um einen höchstmöglichen Bodenschutz - z.B. vor Verdichtung, Überdeckung, ... - zu gewährleisten.
- ¹² z.B. Regel-Saatgut-Mischung (RSM)
- ¹³ Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern führt zur Lockerung und Durchwurzelung des Bodens, und damit auch zur Verbesserung der Versickerung. Weiterhin wird die Verdunstung durch Evaporation verstärkt.
- ¹⁴ Hinweis:
Wenn Niederschlagswasser zum Fortleiten gesammelt wird, ist eine Einleitgenehmigung erforderlich.
- ¹⁵ Empfehlung:
Zur Durchführung der gesamten Maßnahme wird eine Begutachtung (Bodengutachten, hydrologisches Gutachten, Entwässerungsgutachten) empfohlen.

¹⁶ jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten 10 Jahren; danach periodischer Erhaltungsschnitt im (frostdreiem) Spätwinter

¹⁷ Empfohlen wird die Anlage von sogenannten 'Benjes-Hecken':

Hierzu wird das anfallende Schnittgut linear aufgeschichtet werden und anschließend der Eigenentwicklung und natürlichen Sukzession überlassen.

¹⁸ Empfohlen wird aus tierökologischen Gründen die sogenannte 'Heumahd'; hierbei erfolgt der Abtransport des Mähgutes erst nach erfolgtem Trocknen des Mähgutes auf der Fläche.

¹⁹ Empfehlung:

Die Mahden sollten möglichst mit dem Freischneider oder in Handarbeit (Sense) durchgeführt werden. Auch der Einsatz eines Balkenmähers ist aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll.

Auf Kreiselmäher oder ähnlich wirkende Geräte / Maschinen, welche u.a. einen hohen Tierartentod zur Folge haben, sollte verzichtet werden.

Bezüglich Einsatz von Maschinen und Geräten vergl. auch:

Jedicke, E., u.a. (1993): Praktische Landschaftspflege. Stuttgart.

²⁰ Hütehaltung, keine Koppelschafhaltung

²¹ Eine periodische Düngung durch Festmist kann ausnahmsweise erfolgen, jedoch nur in dem Maße wie im Rahmen von Pflege an Nährstoffen entfernt wird.

²² Zielsetzung u.a.: 'abschirmende' Wirkung vor angrenzenden (intensiven, beeinträchtigenden) Nutzungen

²³ Die Pflege dieser anzupflanzenden Hecken sollte auf alle 10 bis 15 Jahre einzelstammweises und abschnittweises (max. 50 m) 'Auf den Stock setzen' - d.h. Absägen des jeweiligen Stammes und / oder des Astes unmittelbar (ca. 20 cm) über der Bodenoberfläche - beschränkt werden. (Zielsetzung: Entwicklung eines geschlossenen Astwerkes, Entwicklung einer windschützenden Wirkung)

²⁴ In Versickerungsanlagen mit einer Tiefe von über 30 cm besteht die Gefahr, dass Kleinkinder hineinfallen und ertrinken. Sind im Bereich des naturnahen Spiel- und Erlebnisraums bereits Mulden, Gräben oder Teiche dieser Tiefe angelegt, müssen diese umzäunt werden.

²⁵ vergl. auch:

- Bezirksregierung Trier (1995, 1996): Kostengünstige, ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier.
- Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz (1998): Leitfaden Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung. Mainz.

²⁶ Hinweis / Empfehlung:

Die Mulden sollten möglichst breitflächig - mit der Zielsetzung, daß möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Anfalls verbleibt - mit einer Tiefe von ca. 10 - 30 cm angelegt / gestaltet werden und durch Ableitung in Gräben zu Muldensystemen - in Reihen- oder Parallelschaltung - miteinander verbunden werden (z.B. als 'getrepte Muldenkaskaden').

Zur möglichen Verbesserung der Versickerungsfähigkeit können auch Rigolen angelegt werden. Auch Bodenaustausch, -auflockerungen und / oder -beimengungen (z.B. Sand, Stroh, Kalk) können die Versickerungsleistung fördern.

Die anzulegenden Mulden sollten während angrenzender Baumaßnahmen unzugänglich gehalten werden (z.B. durch Anbringung eines Bauzaunes), um einen höchstmöglichen Bodenschutz - z.B. vor Verdichtung, Überdeckung, ... - zu gewährleisten.

²⁷ Hinweis / Empfehlung:

Die Gräben sollten zur Erzielung kleinräumiger Stau- und Retentionswirkungen durch Anlage von Querriegeln gegliedert werden.

²⁸ Zielsetzungen, u.a.: Verdunstung von Oberflächenwasser, Verbesserung des Lokalklimas

²⁹ Hinweis: z.B. in anzulegenden feuchten und / oder wechselfeuchten Zonen

³⁰ Empfehlung:

Zur Durchführung der gesamten Maßnahme wird eine Begutachtung (Bodengutachten, hydrologisches Gutachten, Entwässerungsgutachten) empfohlen.

³¹

³² Hinweis:

pro m² versiegelter Fläche ist ein Fassungsvermögen der Versickerungs- / Rückhalteanlagen von mindestens 50 Litern zugrunde zulegen

³³ vergl. M 3

³⁴ Bezüglich einzuhaltender Abständen zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben der aufgelisteten Merkblätter unter Kapitel 3 (Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien) Punkt 4 zu beachten.

³⁵ Hinweis:

Hedera helix (Efeu) ist die die einzige heimische Kletterpflanzenart, welche ohne Rankhilfe angelegt werden kann und selbstrankend ist.

³⁶ ausschließlich in Mulden / Gräben auf privaten Grundstücken anzupflanzen

³⁷ ausschließlich in Mulden / Gräben auf privaten Grundstücken anzupflanzen

³⁸ Sortenliste der KV Bitburg-Prüm, Oktober 1997 (Auszüge)