

1. Änderung (vereinfachte Änderung)

Bebauungsplan für das Teilgebiet „ECKEWIESCHEN“ der Ortsgemeinde Gebhardshain, Kreis Altenkirchen

Präampel

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 466); alle Vorschriften in der zur Zeit geltenden Fassung- werden folgende Festsetzungen getroffen:

TEXTFESTSETZUNGEN

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV vom 18. Dezember 1990) und durch nachstehenden Text festgesetzt.

A: Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Gebiet des Planbereiches ist als WA -Allgemeines Wohngebiet- gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Planzeichnung nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4. Maß der baulichen Nutzung, (§§ 16 u. 17 sowie 19 u. 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf das Maß 0,4 nicht überschreiten.

Ist die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche kleiner als die angegebene höchstzulässige Grundflächenzahl, so darf nur diese ausgewiesene Fläche überbaut werden.

Ist die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche größer als 0,4, so gilt die tatsächlich festgesetzte Geschossflächenzahl 0,4.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (2), Ziffer 3, auf II festgesetzt.

Diese
2. Änderung

5. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die maximale Höhe des Firstes baulicher Anlagen beträgt talseits 10,0 m, bergseits 12,0 m über Oberfläche der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen rechtwinklig aus Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. (siehe Prinzipdarstellung in der Begründung).

(**Hinweis:** Bezuglich einer Entwässerung der Kellerräume ist eine Abstimmung der Kellersohlenhöhe mit dem Entsorgungsunternehmen Verbandsgemeindewerke Gebhardshain durchzufahren.)

6. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird für den gesamten Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

7. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

8. Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den nordöstlich im Plangebiet gelegenen Bauflächen ist die Stellung der baulichen Anlagen in Bezug auf die Firstrichtung entsprechend der Plandarstellung aus schalltechnischen Gründen zwingend einzuhalten.

Im übrigen Plangebiet wird eine Stellung der baulichen Anlagen in Bezug auf die Firstrichtung nicht vorgeschrieben.

9. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Fläche zwischen einem parallelen Abstand von 1,50 = 1,50 m von m zur Straßengrenze und der straßenrückseitigen Baugrenze zulässig.

Bei senkrechter Anordnung von Garagen zur Straße ist entlang eines 5,00 m breiten Streifens parallel zur Straßengrenze eine Bebauung nicht erlaubt. *Straßengrenze muss frei bleiben*

Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sind entlang von Pflanzflächen sowie dazwischenliegenden Pkw-Stellplätzen im Straßenraum nicht zulässig.

10. Flächen für den Gemeinbedarf sowie Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der nordöstlichen öffentlichen Grünfläche wird eine Fläche für Spielanlagen ohne lagemäßige Begrenzung festgesetzt.

Im nordöstlichen Plangebiet wird eine Fläche für Sportanlagen, Tennisspielfelder, festgesetzt. Zweckentsprechende bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche sind zulässig.

11. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl von Wohneinheiten in Einzelhäusern wird auf max. zwei begrenzt.

Die Anzahl von Wohneinheiten in Doppelhäusern wird auf max. vier begrenzt.

12. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1

Nr. 10 BauGB)

Auf den beidseitigen Eckgrundstücken an einmündenden Straßen sind Sichtdreiecke von 10,0 m Schenkellänge von jeglicher Bebauung oberhalb von 0,70 m, bezogen auf Straßenoberfläche, freizuhalten. Die Nutzung dieser Flächen für Anschüttungen, Bepflanzungen und Einfriedungen oberhalb von 0,70 m, bezogen auf Straßenoberfläche, ist nicht statthaft.

13. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die neu herzustellenden Erschließungsstraßen und Wohnwege werden wie folgt festgesetzt:

*o 1. „Wolfsweg“
2. „Im Eckewieschen“*

1. „Wolfsweg“ Zwischen der Einmündung in die L 281 und der Straße „Im Eckewieschen“ als Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten in fahrgeometrisch erforderlichem Querschnitt von 6,25 m entsprechend der Plandarstellung.

Der Stichweg mit Wendehammer wird mit einem Gesamtquerschnitt von 4,00 m festgesetzt.

2. „Im Eckewieschen“

Zwischen der Abzweigung „Wolfsweg“ / „Im Eckewieschen“ und der Wendeanlage und der Abzweigung „Felsenweg“ = Verlängerung zum Baugebiet Steimelsgarten als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) in einem Gesamtquerschnitt von 5,50 m sowie die Wendeanlage gem. EAE 85/95, Wendeanlagentyp 3.

Im engen Kurvenbereich erfolgt eine Aufweitung nach fahrgeometrischen Erfordernissen entsprechend der Plandarstellung.

3. „Im Eckewieschen“

Zwischen der Einmündung in den „Wolfsweg“ (im Einmündungsbereich der L 281) und der Abzweigung „Felsenweg“ = Verlängerung zum Baugebiet Steimelsgarten als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) in einem Querschnitt von 5,50 m.

Im engen Kurvenbereich erfolgt eine Aufweitung nach fahrgeometrischen Erfordernissen entsprechend der Plandarstellung.

4. „Felsenweg“

Von der Einmündung in die Straße „Im Eckewieschen“ sowie die Stichstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) in einem Querschnitt von 5,50 m.

Im engen Kurvenbereich erfolgt eine Aufweitung nach fahrgeometrischen Erfordernissen entsprechend der Plandarstellung.

Der südlich vom Wolfsweg wegführende Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einem Gesamtquerschnitt von 6,00 m.

Der nördlich zur Sportanlage gelegene Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einem Querschnitt zwischen den vorhandenen Katastergrenzen.

Die in der Planurkunde mit "M" gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Flächen zum vorübergehenden Aufstellen von Mülltonnen nur für die Tage der Abfuhr festgesetzt.

Die Herstellung von Grünflächen innerhalb der Straßenflächen ist zulässig. Diese werden als Bestandteil der Verkehrsflächen festgesetzt.

14. Der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich von Grünflächen und Mülltonnenstandflächen innerhalb der Verkehrsflächen sind Anschlüsse der privaten Grundstücke an die Verkehrsflächen nicht zulässig.

Im Bereich von einmündenden Straßen sind Anschlüsse der privaten Grundstücke an die Verkehrsflächen nicht zulässig.

15. Die Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Nähe des Einmündungsbereiches der Straßen „Im Eckewieschen“ und „Felsenweg“ wird eine Fläche für eine Versorgungsstation der RWE-Energie AG festgesetzt.

*Diepe
2. Änderung*

16. Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Abgehend von dem Wendehammer der Stichstraße vom „Wolfsweg“ wird eine Fläche in 3,00 m Breite entsprechend der Plandarstellung für die Führung von Versorgungsanlagen zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Gebhardshain festgesetzt. Zulässig ist eine oberirdisch angelegte Mulde mit Kaskaden zur Ableitung des Niederschlagswassers.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden nach technischem Erfordernis Flächen für eine oberirdische Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt.

17. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

18. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Planbereich festgesetzten Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke werden als "Öffentliche Grünflächen" (ÖGr.) festgesetzt. Die Anlegung von Unterhaltungs- und Wanderwegen als Bestandteil dieser Grünflächen in wassergebundener oder anderweitig versickerungsfähiger Bauweise ist statthaft.

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen befestigten Wege innerhalb der nordwestlich gelegenen öffentlichen Grünfläche genießen weiterhin Bestandschutz.

Die Herstellung von Mulden, Kaskaden oder Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind zulässig; sie bedeuten keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB. Sie werden landschaftsgerecht gestaltet und dienen zusätzlich dem Ausgleich der Wasserführung.

Die im südlichen Planbereich entsprechend gekennzeichnete Grünfläche wird als "Private Grünfläche" (PGr.) festgesetzt.

**19. Die Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Im Bereich der südlichen privaten Grünfläche wird eine Fläche für eine Fischteichanlage festgesetzt. Die Festsetzung stellt eine nachrichtliche Übernahme der nach Wasserrecht rechtsgültigen Genehmigung dar.

20. Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der nordöstlichen Grünfläche wird entsprechend der Plandarstellung zur Herstellung eines Lärmschutzwalles eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Die Aufschüttung erfolgt nach schalltechnischen Erfordernissen.

Innerhalb der nordöstlichen Fläche für Sportanlagen wird zur Herstellung von zwei Tennisspielfeldern eine Fläche für Abgrabungen festgesetzt. Die Abgrabungen sind bis auf das Niveau der angrenzenden vorhandenen Spielfelder zulässig.

21. Die mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der östlich an die Stichstraße vom „Wolfsweg“ angrenzenden privaten Grünflächen ist eine Fläche von 3,00 m Breite mit einem Leitungsrecht entsprechend der Plandarstellung für eine oberirdische Ableitung von Niederschlagswasser zugunsten der Verbandsgemeindewerke Gebhardshain zu belasten.

22. Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Innerhalb der nordöstlichen öffentlichen Grünfläche wird eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Zulässig ist die Herstellung eines Kinderspielplatzes mit den zweckgebundenen baulichen Anlagen.

23. Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der westlichen und südlichen Begrenzung der Tennisspielanlage wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Herstellung eines Lärmschutzwalles in einer Höhe von 3,00 m über anstehendem Gelände, mindestens jedoch 5,50 m über dem Niveau der angrenzenden Spielfelder festgesetzt.

24. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den westlich und südlich zu den Tennisanlagen nächst gelegenen Bauflächen sind nur zweigeschossige Gebäude zulässig.

Bei einem Ausbau des Dachgeschosses sind die Fenster und Dachgauben nur an der zu den Tennisspielfeldern abgewandten Seite anzutragen.

Auf der zu den Tennisspielfeldern zugewandten Seite sind im Dachgeschoss nur Nebenräume anzutragen.

25. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderliche Böschungen, soweit sie nicht durch private Anschüttungen angedeckt werden, werden entsprechend der zeichnerischen Eintragung in der Planurkunde mit einer Neigung bis 1:1,5 auf den privaten Bauflächen festgesetzt.

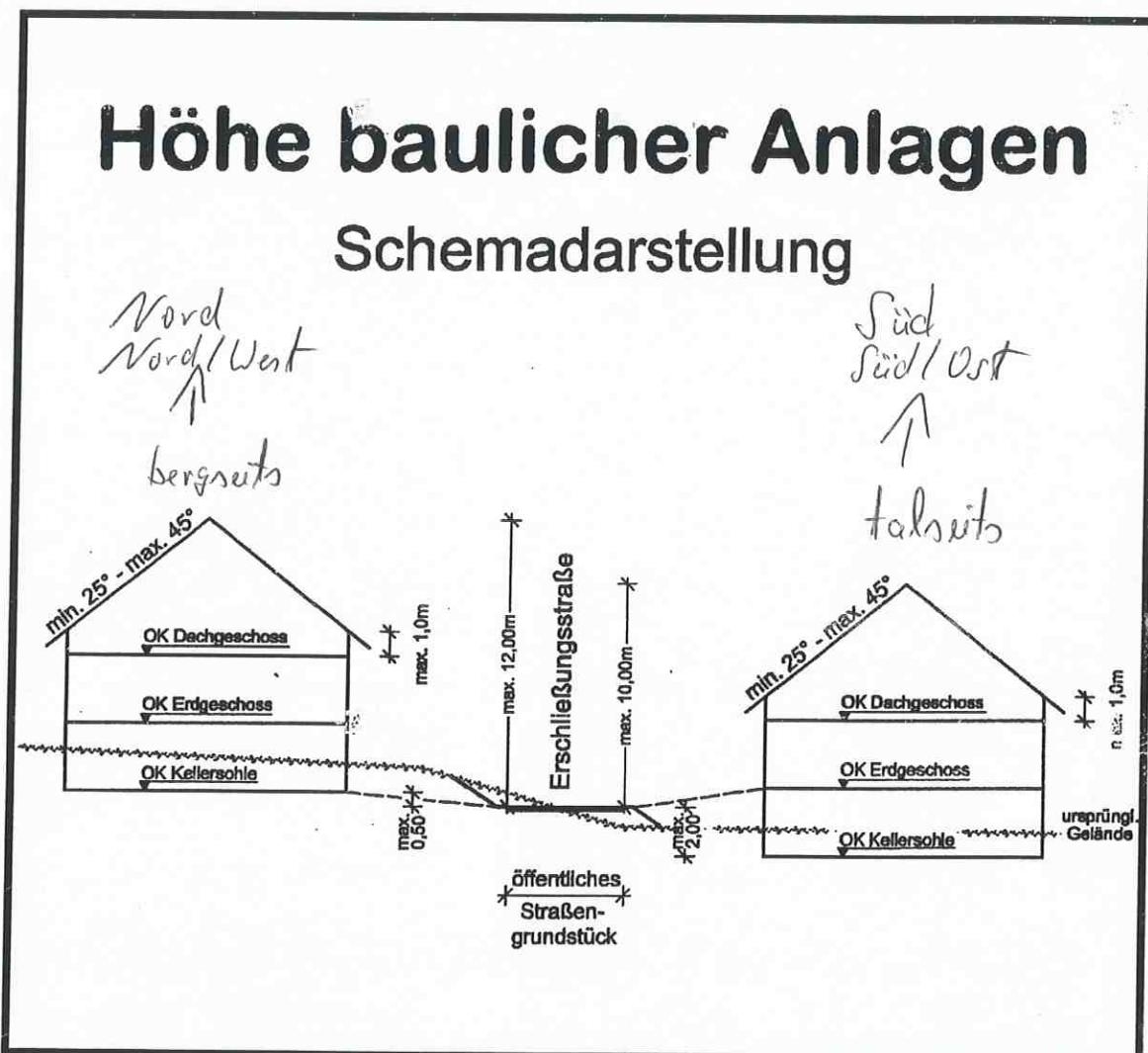
Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer überlassen. Anstelle der Böschungen können Stützmauern bis maximal 0,70 m Höhe über Straßenniveau hergestellt werden. Bei Veränderung talseitiger Böschungen durch Abgrabungen oder Herstellung von Stützmauern ist grundsätzlich ein statischer Nachweis über die Standfestigkeit in Bezug zum Straßenkörper einzureichen.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Eckewieschen", Ortsgemeinde Gebhardshain, Landkreis Altenkirchen

Kellergeschossfußbodenhöhe mit den Verbandsgemeindewerken Gebhardshain hingewiesen.

Die nachfolgende Schemadarstellung, welche ebenfalls in der Planurkunde enthalten ist, gibt anschaulich Aufschluss über die Festsetzung, wobei die Begriffe „bergseits“ und „talseitig“ aus der Höhenlage der Gebäude im Bezug zur Erschließungsstraße in der Abbildung ersichtlich sind.



7.1.6. Bauweise

Ebenso wie in der vorhandenen Ortslage soll zur Übertragung des dörflichen Charakters auch in diesem Plangebiet nur offene Bauweise zugelassen werden. Somit wird ausdrücklich auch nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern möglich sein.

7.1.7. Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine abwechslungsreiche Baustruktur mit in hohem Maße architektonischer Vielfalt zu gewährleisten, sind in diesem Bebauungsplan Baugrenzen festgesetzt, die hinsichtlich einer Stellung der baulichen Anlagen nur auf die überbaubare Fläche in der Planurkunde gezielt sind.

B: Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 88 LBauO)

1. Dachformen und Dachneigungen, Dacheindeckungen

Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Andere Dachformen und Dachneigungen von weniger als 15° sind, mit Ausnahme bei untergeordneten Nebenanlagen, z. B. Garagen, unzulässig.

Die Dachneigung darf von 15° bis zu 45° betragen, wobei bei ungleichschenkligen Dächern der lange Schenkel maßgeblich ist.

Drempel sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Maßgebend für die Höhe ist die Decke des darunter liegenden Vollgeschosses an Außenfläche Mauerwerk.

Siehe
2. Änderung

2. Unbebaute Flächen

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind unzulässig.

Die Gestaltung der Außenanlagen ist unter Berücksichtigung der Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 3/1982 "Flächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte auf Grundstücken" auszuführen.

Vorgärten dürfen im gesamten Plangebiet nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3. Einfriedungen

Auf der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und innerhalb festgesetzter Flächen für Sichtdreiecke sind Einfriedungen als Hecken aus Laubgehölzen oder Zäune bis zu einer Höhe von 0,70 m und Mauern in massiver Bauweise bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Auf seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen durch Hecken aus Laubgehölzen und Zäune ab vorderer Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Einfriedungen durch Stützmauern an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m nur als Trockenmauern in Natursteinen oder Betonsteinbaustoffen zulässig. Eine Begrünung dieser Stützmauern wird vorgeschrieben. X

Sätze 2-4 gestrichen

Siehe
2. Änderung
V

4. Höhenlage privater Grünflächen

Die Höhenlage privater Grünflächen kann durch Aufschüttungen und Abgrabungen bis 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem anstehenden Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen im Abstand von 5,0 m anschließenden Geländes verändert werden. Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Eintragung des vorhandenen und geplanten Geländeniveaus beizufügen.

Siehe
2. Änderung

5. Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO

Die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück pro Wohnung wird mit zwei festgesetzt. Garagen werden mit der entsprechenden Anzahl der Stellplätze angerechnet.

C: Landespflegerische Textfestsetzungen (§ 20 u. 25 BauGB)

1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

1.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b BauGB

- Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Der Wurzelbereich der Bäume ist auf einer Fläche von $2,5 \times 2,5$ m bei Bäumen II. Ordnung, von $3,0 \times 4,0$ m bei Bäumen I. Ordnung, von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen.
- Zulässig sind Schotterrasen, großfügiges Pflaster, Rasengittersteine und wassergebundene Decken (§ 9 (1) 25 BauGB).

1.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen etc. (im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind weitfügiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO).

1.3 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben und in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zu lagern. Auf § 202 BauGB, Schutz des Mutterbodens, wird ausdrücklich hingewiesen.

- 1.4 Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mindestens 50 l/m² bedachte Grundfläche betragen. Überschüssiges unbelastetes Oberflächenwasser soll nach hydrogeologischer Möglichkeit breitflächig versickern oder über ein offenes Graben-Mulden-System den zentralen Rückhalte- und Versickerungsmulden zugeleitet werden (siehe Festsetzung A2). Die Entnahme und Verwendung als Brauchwasser (Gartenbewässerung) wird empfohlen.
- 1.5 Es wird empfohlen, Flachdächer ab einer Größe von mehr als 10 m² wahlweise mit einer Intensiv- oder Extensivbegrünung zu begrünen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muss mind. 5 cm betragen.

2. Freiflächengestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

- 2.1 Freiflächen, Gartenanlagen etc. sind naturnah zu begrünen oder gärtnerisch zu nutzen.
 - Vorgärten (*Als Vorgärten gelten alle Flächen zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche, soweit diese der Erschließung des Grundstücks dienen*) sind, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauszugängen, als Grünflächen anzulegen. Es ist mindestens ein Baum II. Ordnung, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann oder eine Strauchhecke aus 3-5 Sträuchern aus der Artenliste (vgl. Anhang 1 zu Landespflgerischem Fachbeitrag Seite 49-51) zu pflanzen.
 - Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünfläche bzw. Nutzgartenfläche anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
 - Bei Grundstücken bis 400 m² ist mindestens ein heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und je angefangene zusätzliche 200 m² Grundstücksfläche ein weiterer Baum. Vorhandene Bäume sowie durch Planzeichen festgesetzte Bäume können eingerechnet werden.
 - Erdanschüttungen (z.B. Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden.
 - Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegung von Kleintieren bis zur Größe eines Igels nicht behindert wird. Mauersockel zwischen Grundstücken sollen nicht höher wie 10 cm sein, soweit sie nicht als Trockenmauerwerk oder in stufiger Form angelegt werden.
 - Soweit eine Randbepflanzung des Grundstücks vorgesehen wird, sind die Zäune in die Bepflanzung zu integrieren.
 - Zum Zwecke der Wasserrückhaltung und Versickerung können Versickerungsmulden und Teiche angelegt werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch ein hydrogeologisches Gutachten nach Abschluss der Hochbautätigkeit nachzuweisen. Die Beeinträchtigung von unterliegenden Baugrundstücken durch eine Versickerung ist auszuschließen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser unterliegt der wasserrechtlichen Genehmigung.

3. Hinweise und Regelungen zur Beachtung der grünordnerischen Belange

- 3.1 Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens im zweiten Jahr nach Fertigstellung des Baukörpers herzustellen.
Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von max. ± 5 m zu pflanzen.
- 3.2 Grundsätzlich sind für Pflanzungen nur heimische Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden. Die Auswahl ist aus der im Landespflgerischen Fachbeitrag, Seite 45-48, enthaltenen Pflanzliste vorzunehmen.
 - **Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualität)**
 - Bäume 3 x v., StU 16 - 18 cm Bäume 1. Ordnung, Bäume II. Ordnung
 - Obstbäume (Hochstamm) StU 12 - 14 cm
 - Heister 150 - 200 cm Höhe
 - Sträucher 2 x v., 80 - 100 cm Höhe

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Fläche Plankennzeichen A1

- Auf den mit A1 gekennzeichneten Flächen ist die Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit buchtigem Gehölzrand, einer Übergangs-, Strauch- und Krautzone vorzusehen.

- Die Anlage ist entsprechend der Plandarstellung und unter Berücksichtigung der angefügten Pflanzschemata vorzunehmen.
- Übergangszone aus Großsträuchern und Bäumen II. Ordnung; Pflanzabstand 2,0 m x 3,0 m in Gruppen zu 3; 5; 7 Stück.
Pro 100 lfdm mind. 6 Gruppen aus Großsträuchern (Hasel, Weißdorn,) und Bäumen II. Ordnung, bestehend aus 3-5 Gehölzen einer Art, im Abstand von ± 15 m untereinander.
- Strauchzone aus standorttypischen Vorwaldgebüschen, Pflanzabstand 1,0 m x 1,5 m in Gruppen zu 3; 5; 7 - 11 Stück, Breite 5-7 m.
- Krautzone aus Wildkräutern, Stauden und Gräsern, natürliche Schlagfluren und mesophile Säume, Breite 2 - 5 m je nach Tiefe der Strauchzone.
- Die übrigen Flächen zu den privaten Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen herzustellen. Gräben und Entwässerungsmulden sind in die Wiesenflächen zu integrieren. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen gegen Sohlerosion dürfen nur mit natürlichen Baustoffen (Naturgestein, Lebendbaustoffe aus Holz oder Reisig) hergestellt werden.
- Abfallende Baumstubben, steinhaltiger Bodenaushub und Totholz kann in Haufen geschichtet, zwischen Baumgruppen in der Übergangszone, aufgebracht werden.
- Pflege: Der Krautsauum muss im Abstand von 5-7 Jahren wechselseitig gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen oder unter kontrollierten Bedingungen zu verbrennen (nur bei gefrorenem Boden). In der Strauch- und Übergangszone sind im Abstand von 5-20 Jahren zur Erhaltung des Sukzessionsstadiums und zur Förderung der Be- stockung Aushiebmaßnahmen erforderlich. Bäume 1. Ordnung sind "Auf-Stock-zu- setzen". Das Stammholz kann verwendet werden. Die Wiesenflächen sind max. 2 x pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

4.2 Fläche Plankennzeichen A2

- Auf der mit A2 gekennzeichneten Fläche ist die Wiesenvegetation zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- Die Verrohrung des Quellbaches, soweit noch vorhanden, ist zu entfernen. Das neue Grabenprofil ist mit anstehendem Boden (kein humoser Oberboden) als flache Mulde herzustellen.
- Erforderliche Sohsicherungen sind nur mit Naturbaustoffen vorzunehmen (analog Festsetzung A 1).
- Die Zuläufe aus der Dach- und Oberflächenentwässerung sind ebenfalls nur als offene Muldengräben herzustellen und mit natürlichem Material gegen Sohlerosion zu sichern (analog Festsetzung A 1).
- Durch den Einbau von Sohlschwellen und Querschlägen ist dafür zu sorgen, dass bei stärkerer Wasserführung über Mittelwasser, Wasser in die seitlichen Wiesenflächen geleitet wird, welches zur Durchfeuchtung der Wiesen beiträgt.
- Entsprechend Plandarstellung sind im Bereich der Gräben Gehölzgruppen aus geeigneten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Entlang der Gräben ist auf einer Breite von mind. 1,0 m die natürliche Sukzession aus feuchten Hochstauden zu belassen. Eine wechselseitige Mahd darf nur im Abstand von 5-6 Jahren erfolgen.

4.3 Fläche Plankennzeichen A3

- Auf den mit A3 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage einer mind. dreireihigen Strauchpflanzung mit einzelnen Heistern vorzusehen.
 - Zur offenen Feldflur ist ein Wiesenstreifen vorzusehen, der im Abstand von 12-15 m mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen ist.
 - Anlage einer dreireihigen freiwachsenden Hecke aus standorttypischen Sträuchern und Einzelbaumgruppen (Bäume II. Ordnung).
- Pflanzqualität / Sortierung: Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm, 2-3 Triebe
 Heister: (Bäume II. Ordnung) 3 x v., 150-200 cm H
- Pflanzabstand: Sträucher: 1,0 x 1,0 m, in Gruppen zu 3; 5; 7-9 Stück
 Heister: entsprechend Planvorgaben, mind. 3 St. pro 100 m²
- Pflanzenauswahl: Die Auswahl ist aus der im Landespflegerischen Fachbeitrag, Seite 45-48, enthaltenen Pflanzliste vorzunehmen.
- Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Entlang des Gehölzrandes ist ein mind. 1,0 m breiter Krautsauum zu belassen, der wechselseitig im Abstand von 2 Jahren einmal pro Jahr gemäht werden darf.

- Die übrigen Flächen sind, soweit nicht vorhanden, als Mähwiesen herzustellen und mit hochstämmigen Obstbäumen (Apfel, Birne, Walnuss,) zu pflanzen.
- Sortierung der Obstbäume: Stammhöhe der Hochstämme
1,8 - 2,0 m, StU 10/12
- Pflanzabstand: Soweit nicht im Plan vorgegeben
Apfel, Birne: 12 - 15 m
Walnuss, Süßkirsche: 15 m
- Sortenwahl: Ortsübliche Obstbaumsorten
- Pflege Wiesenfläche: Keine Verwendung von synthetischen Düngemitteln und Pestiziden. Wiesen max. zweimal pro Jahr mähen, Mähgut abfahren.
- Pflege Obstbäume: Im Jugendstadium sind mind. 2 Erziehungsschnitte, mit zunehmendem Alter sind im Abstand von 3-5 Jahren regelmäßig Erhaltungs- und Instandhaltungsschnitte durchzuführen. Junge Obstbäume sind gegen Verbisschäden ausreichend zu schützen.

4.4 Fläche Plankennzeichen A4

- Auf den im Plan mit A4 gekennzeichneten Flächen ist der Bestand aus Laubgehölzen zu erhalten.
- Die Nadelgehölze sind zu entfernen, die Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen.
- Zu den privaten Grün- und Freiflächen ist ein Saumbereich von mind. 1,0 m offen zu halten, aufkommende Gehölze sind zu entfernen,
- Pflege analog A 1

4.5 Fläche Plankennzeichen A5

- Die Fläche A5 dient als öffentliche Grünfläche der Freizeitverbringung und als Spielplatz.
- Mind. 30% der Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen zu überstellen.
- Die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und dürfen max. zweimal pro Jahr gemäht werden.
- Intensiv bespielte Bereiche können als Vielschnittwiesen gepflegt werden.
- Zu befestigende Flächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

4.6 Fläche Plankennzeichen A6

- Der Erdwall dient dem Lärmschutz. Böschungskrone und Böschungsfuß sind flächig zu verzieren. Die Böschungsneigung ist zwischen 1:1,5 und 1:5 zu variieren. Die Bepflanzung ist entsprechend Plandarstellung vorzunehmen, unter Verwendung von Pflanzschema A und B (vgl. Landespflegerischer Fachbeitrag Seite 44) (Krautsaum entlang der äußeren Gehölzränder mind. 1,0 m breit).

4.7 Fläche Plankennzeichen A7

- Die im Plan mit A7 gekennzeichnete Fläche ist zu rekultivieren und mit einer Wiesenmischung aus standortgemäßen Gräsern und Kräutern einzusäen.
- In der Fläche sind hochkronige Laubbäume zu pflanzen. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist eine freiwachsende ein- bis zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern vorzusehen. Es sind nur Gehölze aus der Artenliste (vgl. Anhang 1 zu Landespflgerischem Fachbeitrag Seite 49-51) zu verwenden.
- Die Unterbrechung der Grünfläche mit Zufahrten ist zulässig.

5. Baum- und Strauchpflanzungen sind so zu pflanzen, zu pflegen und zu beschneiden, dass sie die Sicherheit des öffentlichen Kfz.-Verkehrs nicht beeinträchtigen.

6. Zuordnung gemäß § 9 (1a) i.V.m. §§ 135 (a, b, c) BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. §1a Abs. 3 BauGB im Plangebiet werden den bebaubaren Flächen (Wohnbauflächen) und den einzelnen Verkehrsflächen anteilig zugeordnet.

Der Verteilungsschlüssel wird im Zuordnungsplan dargestellt.

Der Zuordnungsplan mit Verteilungsschlüssel (**Anlage 1**) ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

D: Hinweis:

Denkmalschutz

Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind über die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz im Hinblick auf das Zutagetreten von etwaigen Bodenfunden zu belehren.

57580 Gebhardshain, den 11.12.2003



(Kölzer)
Ortsbürgermeister