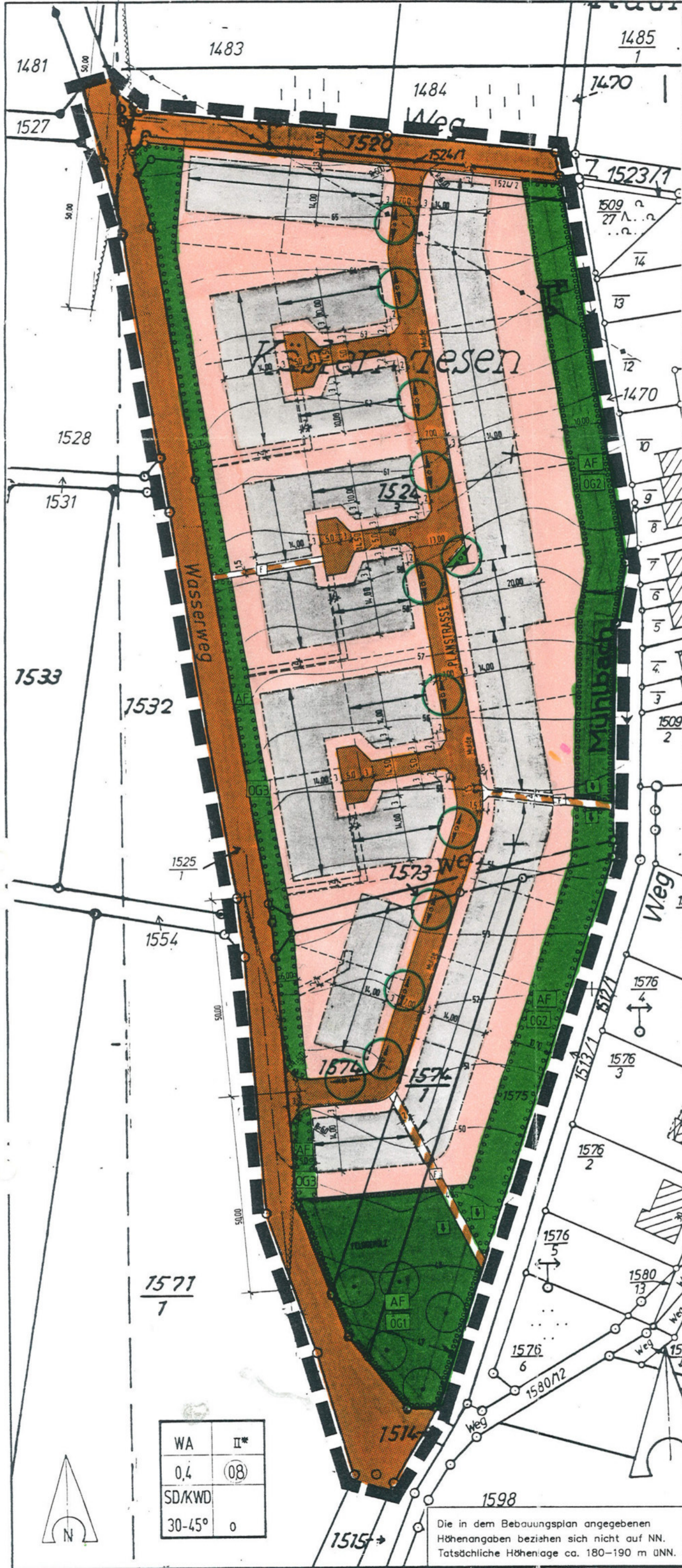


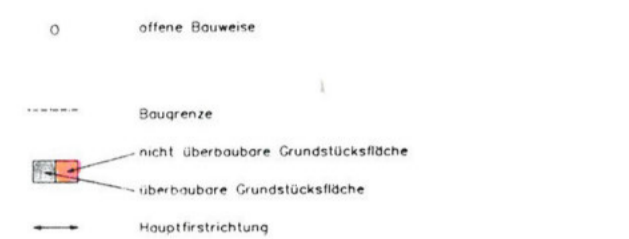
Ortsgemeinde Einselthum

Bebauungsplan „In den Kästenwiesen“



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 21 BauNVO)
 - II* Höchstgrenze der Vollgeschosse (gem. §§ 16, 20 BauNVO) Oberstes im Dach
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 16, 19 BauNVO)
 - 0,8 Geschossflächenzahl GFZ (gem. §§ 16, 20 BauNVO)
- Bauweise, Boulinien, Bougrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
 - 0 offene Bauweise



		Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (gem. §§16, 18 BauNVO)	WA	II*
Grundflächenzahl GRZ (gem. §§16, 19 BauNVO)	Geschossflächenzahl GFZ (gem. §§16, 20 BauNVO)	0,4	0,8
Dachform Dachneigung	Bauweise	SD/KWD 30°-45°	0

Aussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 86 Abs. 1 LBauO)

- SD Satteldach
- KWD Krüppelwalmdach
- 28-45° zulässige Dachneigung

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche (orange square)
- Strassenbegrenzungslinie (dashed line)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (orange square with diagonal lines)
- F Fußweg (square with 'F')

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13, Abs. 6 BauGB)

- oberirdische Hauptversorgungsleitung
- vorhandene Freileitung; wird umgelegt

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche (green square)
- OG 1-3 Kennzeichnung für öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: AF Ausgleichsfläche

13. Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen eines Baumes (geringfügige Standortverschiebung möglich) (green circle with cross)
- Erhalten eines Baumes (green circle)

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Oberflächenwasserentsorgung (dashed line)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) (dashed line)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB) (dashed line)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (dashed line)
- Maßangaben in Meter (5.00)

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

- Gebäude (hatched square)
- Grundstücksgrenze (solid line)
- Flurstücksnummer (II*)
- Höhenlinie (wavy line)

WA	II*
0,4	0,8
SD/KWD	
30-45°	0

Die in dem Bebauungsplan angegebenen Höhenangaben beziehen sich nicht auf NN. Tatsächliche Höhenlage ca. 180-190 m üNN.

Verfahren

Der Gemeinderat hat am 23.09.96 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1485/1 zu beschließen. Die vorgezeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gesichert. Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist im Bebauungsplan festzusetzen. Der Gemeinderat hat am 29.07.96 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1485/1 zu beschließen. Die vorgezeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gesichert. Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist im Bebauungsplan festzusetzen. Der Gemeinderat hat am 23.09.96 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1485/1 zu beschließen. Die vorgezeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gesichert. Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist im Bebauungsplan festzusetzen.

AUSFERTIG

Der Inhalt dieses Bebauungsplans ist mit dem Bebauungsplan Nr. 1485/1 vereinbart. Die für die eingetragenen Flächen geltenden Bestimmungen sind im Bebauungsplan Nr. 1485/1 festzusetzen.

Nach dem Inhalt dieses Bebauungsplans sind die Flächen für die öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gesichert. Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist im Bebauungsplan festzusetzen.

mit Vermerk Nr. 61/96 vom 27.10.96

Stadtbauamt
Mühlbach

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1485/1 ist der Bebauungsplan Nr. 1485/1 zu beschließen.

Einsichtnahme
(Angst) Ortsbürger

Die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind in diesem gesonderten Textteil wiedergegeben. Sie sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung.

Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil die Begründung und zusätzlich den landespflegerische Planungsbeitrag

Stand: Januar 1997 (Offenlageexemplar)

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch - BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986, (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Kleingartengesetz vom 08. April 1994 (BGBl. I 1994 S. 776)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG
in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 622)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung Planz V) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19)
- Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 aufgeführten Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im Geltungsbereich nicht zulässig

1.1.2. Grünflächen

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind keine bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

1.1.3. Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Nebenanlagen, wie zusätzliche Garagen, im Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1. Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen ist nicht zulässig.

1.2.3. Geschoßflächenzahl

Gemäß § 20 BauNVO wird die max. Geschossflächenzahl (GFZ) im Geltungsbereich auf 0,8 festgesetzt. Die Fläche von Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind, ist dabei nicht anzurechnen.

1.2.4. Anzahl der Vollgeschosse

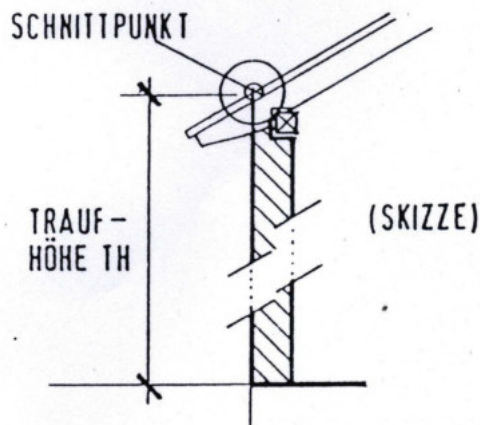
Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeinschrieb im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO auf zwei festgesetzt.

1.2.5. Höhe der baulichen Anlagen

Auf Grundlage von § 18 BauNVO wird die **Traufhöhe** bei Gebäuden, deren zugehörige Straße tal-seits liegt auf maximal 4,80 m und bei allen sonstigen Gebäuden auf maximal 4,3 m festgesetzt.

Dabei wird in der Mitte der Straßenfassade die Differenz zwischen zugehöriger Straßenoberfläche (Straßenachse, senkrecht zur Mitte der Fassade) und dem Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und der Oberkante der Dachhaut gemessen (siehe Skizze).

Rücksprünge im Grundriß, bei denen sich durch die geometrischen Bedingungen höheren Traufen ergeben können, werden bis maximal $\frac{1}{4}$ der Baukörperlänge und maximal 1,5 m Tiefe zugelassen.



Auf der Grundlage von § 18 BauNVO wird die **Firsthöhe** der Gebäude auf maximal 10,00 m festgesetzt.

Dabei wird in der Mitte der Straßenfassade die Differenz zwischen zugehöriger Straßenoberfläche (Straßenachse, senkrecht zur Mitte der Fassade) und dem höchsten Punkt des Gebäudes des Gebäudes gemessen. Untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder Antennen, dürfen diese Höhe ausnahmsweise überschreiten.

1.2.7. Anzahl der Wohneinheiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro Wohngebäude maximal nur zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1. Offene Bauweise

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen in den Baugebieten gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3.2. Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

1.3.3. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, so weit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1. Bauweise und Stellung der Garagen

Für Garagen gelten die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlage entsprechend. Sie sind den Hauptgebäuden in ihrer äußeren Erscheinung anzugleichen. Die Zulässigkeitsbestimmungen der LBauO für bauliche Anlagen in den Abstandsflächen bleiben unberührt.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1. Erschließungsstraßen

Das Plangebiet wird durch eine Sammelstraße, die im Ringschluß den Wasserweg und die westliche Verlängerung der Appolsheimer Straße verbindet, erschlossen. Von dieser Sammelstraße gehen drei Stichstraßen nach Wesen ab. Alle Straßen sind als Mischverkehrsflächen auszuführen.

1.5.2. Fußwege

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in der Planzeichnung gekennzeichneten Fußwege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1. Öffentliche Grünflächen

Die im Süden des Plangebietes befindlichen größeren Grünflächen **ÖG 1** wird als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dient der Erhaltung und Ergänzung vorhandenen Feldgehölze (Pflanzfestsetzungen siehe unter Punkt **1.8** der textlichen Festsetzungen) und der Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwässern.

Die im Osten des Plangebietes liegende öffentliche Grünfläche **ÖG 2** dient als Abstandsgrün zum Mühlbach, zur Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwässern sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (Pflanzfestsetzungen siehe unter Punkt **1.8** der textlichen Festsetzungen). Langfristig ist eine Renaturierung des Mühlbaches geplant.

Die im Westen des Plangebietes entlang des Wasserweges verlaufende öffentliche Grünfläche **ÖG 3** dient zur Ortsrandbegrünung, zur Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwässern sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (Pflanzfestsetzungen siehe unter Punkt **1.8** der textlichen Festsetzungen).

Das an der Sammelstraße liegende Straßenbegleitgrün (Grünstreifen) dient als Pflanzfläche für Straßenbäume (Pflanzfestsetzungen siehe unter Punkt **1.8** der textlichen Festsetzungen) und als Entwässerungsmulde für unverschmutzte Oberflächenwässer.

Eine Versiegelung und/oder Überbauung der öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1. Schutz des Bodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind lediglich im für die Errichtung der vorgesehenen Gebäude unbedingt notwendigen Maß zulässig. Talseitige Aufschüttungen sind nicht zulässig.

1.7.2. Drainagen und unverschmutztes Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird empfohlen unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dach- und Drainagenwasser) soweit möglich in naturnah gestalteten Mulden zu sammeln (Verdunstung) oder/und Zisternen zu speichern (Brauchwassernutzung)

1.7.3. Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische und standortgerechte Pflanzenarten aus den beigegebenen Pflanzenlisten zu wählen.

1.7.4. Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen sind zu einem Anteil von 25% mit wasserdurchlässigen Belag, (Rasenpflaster mit mindestens 2 cm Fugenbreite, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter) auszuführen.

Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.7.5. Zeitvorgaben

Alle als Ausgleich für öffentliche Eingriffe vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen; alle als Ausgleich für priv. Eingriffe vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung bzw. Bezug bzw. Inbetriebnahme der Gebäude als abgeschlossen nachzuweisen.

1.8 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

1.8.1. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

ÖG 1

Auf der mit **ÖG 1** bezeichneten öffentlichen Grünfläche ist unter Berücksichtigung der dort vorhandenen Pflanzen ein Feldgehölz anzulegen. Dazu sind je 200 m² mind. 1 großkroniger Baum, 2 mittelkronige Bäume sowie 40 Sträucher in stufigem Aufbau von Kraut-Grassaum (Gehölzsaum) bis zum Baum zu pflanzen. Der Kraut-Grassaum soll mind. 1 m breit sein. Eine Einsaat des Kraut-Grassaumes erfolgt nicht. Hinsichtlich einer langfristig geplanten Renaturierung des Mühlbaches ist dessen Uferbereich locker mit standortgerechten Strauch- und Baumarten aus den beigegebenen Pflanzlisten zu bepflanzen.

ÖG 2

Die in der Planzeichnung mit **ÖG 2** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Uferbereich des Mühlbaches ist locker mit standortgerechten Strauch- und Baumarten aus den beigegebenen Pflanzlisten zu bepflanzen.

ÖG 3

Auf der mit **ÖG 3** bezeichneten 5 m breiten öffentlichen Grünfläche ist ein mindestens dreireihiger Pflanzstreifen anzulegen und zu pflegen. Dazu ist je 2,25 m² mindestens ein Strauch oder Baum aus folgenden Pflanzlisten anzupflanzen. Es sind mindestens 4 verschiedene Arten zu wählen. Die Pflanzung soll als freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden.

Straßenbegleitgrün

Auf Grünflächen, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet sind, sind gem. Pflanzliste Bäume 1. Ordnung mit einer bodendeckenden Unterpflanzung (Stauden oder bodendeckende Gehölze), die max. bis zu 0,8 m hoch werden dürfen, anzupflanzen.

private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Dazu sind pro angefangene 100 m² je ein Laubbaum oder ein Obstbaum oder alternativ jeweils 5 Sträucher aus den folgenden Empfehlungslisten 1-3 oder andere standortgerechte Gehölze anzupflanzen.

Pflanzenlisten

Für alle Pflanzfestsetzungen gelten die unter **1.7.5** festgesetzten zeitlichen Vorgaben.

1.8.2. Empfehlungslisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Liste 1 - Feldgehölz / Feldgehölzstreifen

<u>Bäume 1. Ordnung</u>	<u>Bäume 2. Ordnung</u>	<u>Sträucher</u>
<i>Quercus robur</i> Stieleiche	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	<i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	<i>Acer campestre</i> Feldahorn	<i>Corylus avellana</i> Hasel
<i>Ulmus laevis</i> Flatterulme	<i>Sorbus domestica</i> Speierling	<i>Rosa canina</i> Hundsrose
<i>Acer platanoides</i> Spitzhorn	<i>Malus silvestris</i> Wildapfel	<i>Prunus spinosa</i> Schlehe
<i>Tilia cordata</i> Winterlinde	<i>Pyrus pyraster</i> Wildbirne	<i>Crataegus monogyna</i> eingr. Weißdorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn	<i>Sorbus torminalis</i> Elsbeere	<i>Berberis vulgaris</i> Berberitze <i>Crataegus oxyacantha</i>
<i>Fagus sylvatica</i> Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h mind.: Hochstamm	<i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder
<i>Ulmus minor</i> Feldulme	<i>Prunus avium</i> Wildkirsche	mind.: Sträucher Normalware, 90-100 cm Höhe

Liste 2 - Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 8-10 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel

Ontarioapfel
Schöner aus Nordhausen
Winterrambur
Kaiser Wilhelm
Roter Boskop
Brettacher
Jakob Lebel
Frh von Berlepsch

Birnen

Clapps Liebling
Köstliche von Charneu
Vereinsdechantsbirne
Früher aus Trevaux
Pastorenbirne
Alexander Lucas
usw.

Sonstige

Mährische Eberesche
Nancy Mirabelle
Walnuß

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 3 - Unterpflanzung und Gras-Kraut-Saum

(z.B. „dichtes Feldgehölz“)

Saatgut

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophylla (Frühlingsegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Traubenskabiose)
Serratula tintoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

Liste 4 - Klimmer, Kletterer und Schlinger

(z.B. Für Fassadenbegrünung)

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Calystegia sepium (Zaunwinde)
Celastrus orbiculatus (Baumwürger)
Clematis spec. (Waldrebe) - Paniculata, tangutica, vitalba, Gipsy, Queen, Bee's Jubilee,
Ernest Markham, Nelly Moser -
Euonymus furtunei spec. (Spindelstrauch)
Hedera helix* (Efeu)
Humulus lupulus (Hopfen)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lepidium spec. (Rankende Kapuzinerkresse)
Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)
Lonicera periclymenum (Deutsches Geisblatt)
Parthenocissus tricuspidata* (Wilder Wein)
Parthenocissus quinquef.* (Jungfernrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Rosa spec. (Kletterrose) - Flammentanz, New Dawn, Goldstern, Ilse Krohn, Superior -
Vicia sepium (Zaunwicke)
Vitis spec. (Weinrebe) - Pollux, Roter und Weißer Gutedel, Muskateller, Dornfelder -
Wisteria sinensis (Blauregen-Glyzine)

*ohne Kletterhilfe

1.8.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen ist anfallendes Totholz im Bestand zu belassen. Eine Düngung soll nicht erfolgen. Die auf Fläche ÖG 1 vorhandenen Bäume sind zu erhalten und in das anzupflanzende Feldgehölz zu integrieren.

1.9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan mit **AF** gekennzeichneten Flächen, sowie die darauf auszuführenden Kompensationsmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG dem öffentlichen und privaten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB im § 86 Abs. 1 und 6 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1. Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Baugebietes sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die mögliche Dachneigung beträgt zwischen 30° und 45°. Dachflächen von untergeordneten Nebengebäuden wie z.B. von Garagen sind mit geneigten Dächern mit einer Neigung von mindestens 25° zu versehen.

Nebeneinanderliegende Nebengebäude, wie z.B. Garagen, sind mit gleicher Dachneigung zu versehen. Bei zeitversetzter Bebauung gibt das erste Gebäude diese Dachneigung vor. Gleiches gilt für Gemeinschafts- oder Gruppengaragen.

2.1.2. Materialien im Dachbereich

Innerhalb der Baugebiete sind als Dachmaterial rote Ton- oder Betonziegeln zu verwenden; ausgeschlossen sind schwarze und graue Dacheindeckungen, Schiefer- und Metaldächer sowie Eindedkungen aus Wellmaterial und Kunststoff.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen bis zu einer Größe bis max. 1/3 der Gesamtdachfläche zulässig

2.1.3. Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Gauben zulässig.

Außerdem dürfen pro Gebäude auf der straßenabgewandten Dachseite maximal zwei Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von höchstens jeweils 1 m² zur Belichtung untergeordneter Räume im Dach verwendet werden.

Die Gauben müssen eine Vertikalausrichtung aufweisen und der Fassadengliederung der unteren Geschosse angepasst sein. Bei mehreren Einzelgauben pro Geschoß im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/3 der umgebenden Dachfläche nicht überschreiten.

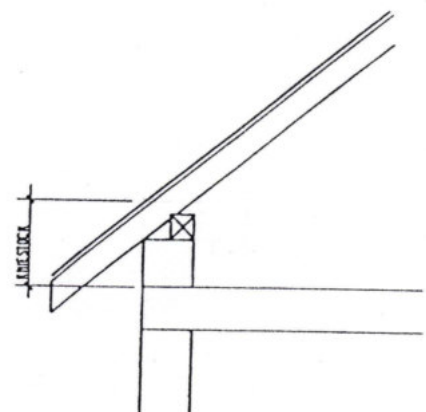
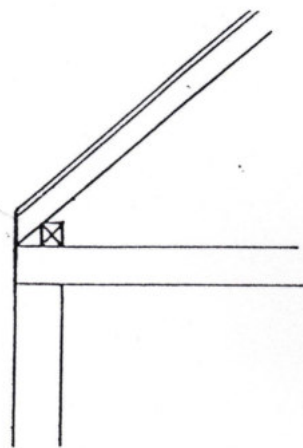
2.1.4. Gestaltung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden

Garagen und sonstige Nebengebäude sind den Hauptgebäuden in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzupassen. Garagen und sonstige, im Baugebiet zulässige Gebäude an der Grundstücksgrenze haben sich in ihrer Höhe, Dachform und Gestaltung der Nachbargarage anzugleichen, falls eine solche vorhanden ist.

2.1.5. Kniestock

Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist bei den Gebäuden im Geltungsbereich ein Kniestock von max. 1,00 m zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen ist bei Gebäuden ohne Dachüberstand ein Kniestock nur in Höhe der notwendigen Dachkonstruktion erlaubt.



2.1.6. Fassaden

In Anlehnung an die ortstypische Bebauung sollen die Fassaden vertikal gegliederte, kleinteilige, bzw. entsprechend unterteilte Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern sind eindeutig hochstehende Formate zu verwenden.

2.1.7. Putz und Sichtmauerwerk

Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder im ortstypischen Kalkstein als Sichtmauerwerk auszuführen.

Bei verputzten Fassaden und Außenwänden sind Glatt- oder homogene Rauputze mit geringer Körnung zu verwenden, grobstrukturierte Dekor- und Modellierputze sind nicht zulässig. Gesamtverkleidungen mit Marmorplatten, Spaltriemchen, Kunststeinen, Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe), Holzverkleidungen sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig.

Glasierte oder sonstige glänzende Materialien und Holzverkleidungen sind auch als Teilverkleidung unzulässig.

Glasfassaden sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Wintergarten) zulässig.

2.1.8. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich zwischen den Gebäuden und der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen Vorderkante Gebäude und rückwärtiger Grundstücksgrenze und entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen Vorderkante Gebäude und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in diesem beschriebenen hinteren Bereich zulässig. Sie sind durch dahinterpflanzende „lebende Zäune“, Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminium, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

Der Stauraum vor Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

2.2 Abstandregelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Geringere als die in § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstände sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

2.3.1. Außenanlagen

Auf eine Versiegelung der Flächen ist im gesamten Geltungsbereich soweit wie möglich zu verzichten.

HINWEISE:

Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBauO)

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde wird zur Umlage der Kosten, die für die zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, anfallen, eine Satzung aufstellen. Danach werden die Kosten für die o.a. Maßnahmen den einzelnen Bauherren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für die Kosten wird ebenfalls in dieser Satzung geregelt.

Abstände von Bepflanzungen

Bei sämtlichen Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen sind die im Nachbarrechtsgesetz Rhld. Pf. vorgeschriebenen Grenzabstände zu berücksichtigen.

Versickerung

Es wird auf § 51 LWG hingewiesen. Der Grundstückseigentümer muß nach der besten Möglichkeit suchen, das Niederschlagswasser auf seinem Baugrundstück zu verwerten. Es wird daher empfohlen das unverschmutzte Oberflächenwasser in naturnah gestalteten Mulden zu sammeln (Verdunstung) oder/und in Zisternen zu speichern (Brauchwassernutzung). Dabei sollte ein Zisternenvolumen von 50 l pro qm Dachfläche vorgehalten werden. Der Anschluß eines Überlaufes an die Kanalisation ist nicht gestattet.

Archäologische Funde

Gem. § 17 Denkmalpflegegesetz muß jeder zutage kommende Fund unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Vor Beginn der Erdarbeiten soll die ausführenden Firma dem Amt für Denkmalpflege den Beginn der Arbeiten anzeigen.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Vom Ingenieurbüro Hurler und Partner wurde ein geologisches Gutachten über die Beschaffenheit des Geländes im Geltungsbereich eines benachbarten Bebauungsplanes (Kastanienallee) erstellt. Die hier formulierten Empfehlungen sollten auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kästenwiesen“ beachtet werden.

Altlasten

Es sind keine Altlasten im Gebiet oder in der unmittelbaren Umgebung bekannt.