

BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET "HINTER DEN ZÄUNEN II"

ORTSGEMEINDE HOTTENBACH

VERBANDSGEMEINDE RHAUNEN

A. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Zeichenerklärung ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die Handhabung.
 - 1.1 Die baurechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.09.1997 (BGBl. I S. 2141)
 - 1.2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127) in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.3 Die Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.4 § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz
 - 1.5 Landespflegegesetz (LPflG) vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280) in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.6 § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. März 1974 in der jetzt geltenden Fassung
 - 1.7 § 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.8 Die Landesverordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GarVO) vom 13. Juli 1990 in der jetzt geltenden Fassung.

3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als "zulässige Traufhöhe" (Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) und als "zulässige Firsthöhe" über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt :

max. Traufpunkthöhe = 6.00 m

max. Firsthöhe über Traufpunkt = 5,00 m

Bei unterschiedlicher Dachneigung und unterschiedlicher Traufhöhe ist die tiefere Traufe des Hauptgebäudes maßgebend.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise wird in dem Baugebiet die "offene" (o) Bauweise festgelegt.

Es werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Die Länge der vorbezeichneten Hausformen darf 30,00 m nicht überschreiten.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In begründeten Fällen kann als Ausnahme die Errichtung von überdachten Stellplätzen oder Garagen, die gemäß der LBauO in Verbindung mit der BauNVO auf den Baugrundstücken verlangt werden, außerhalb des überbaubaren Baulandes mit Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden.

Grundsätzlich muß jedoch der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 3,00 m betragen.

Bei den Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagensor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

gemäß § 1, Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind folgende, in § 4, Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vorhaben ebenfalls allgemein zulässig :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO werden folgende, gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben, nicht zugelassen :

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

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

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
(§ 17, Abs. 1 BauNVO)

Bereich	Vollge- schosse	Grundfl. zahl(GRZ)	Geschoßfl. zahl(GFZ)	Baumassen zahl(BMZ)
	II	0.4	0,8	-

Die GRZ wird als oberstes Maß angesetzt.
Der § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist II.

Im aufgehenden Mauerwerk ist jedoch nur **ein** Vollgeschoß zulässig, es sei denn, daß durch die natürlichen Geländebeziehungen ein Kellergeschoß als 2. Vollgeschoß entstehen kann.

Für den Fall, daß im aufgehenden Mauerwerk nur ein Vollgeschoß errichtet wird und **kein** Kellergeschoß als Vollgeschoß entsteht, ist der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß zulässig.

Hierbei ist ein Drempel von max. 0,75 m zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

B. Textfestsetzungen

gem. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.9.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 127)

I. Allgemeines

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen :

Abstände von vorhandenen Punkten
Abstände der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien
Abstände der Baugrenzen zueinander.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, BauGB)

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7, BauGB)

Das Baugebiet "Hinter den Zäunen" liegt am nörd-westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Hottenbach in den Fluren 21, 20 und 27.

Als vorhandene Zufahrtsstraßen dienen die Gemeindestraßen "Wiesenstraße", "Gartenstraße" und "Hinter den Zäunen".

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planurkunde mit einer starken, schwarzgestrichelten Linie gekennzeichnet.

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

Gemäß der BauNVO wird das geplante Gebiet ausgewiesen als:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.....(WA)

gemäß § 4, Abs. 2 BauNVO sind zulässig :

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

6. Nebenanlagen

Im Baugebiet sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen, nach § 14, Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14, Abs. 1, Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar.

Ausnahme hiervon bei Garagen und Stellplätzen unter Ziffer 5 sowie für Nebenanlagen gem. Ziffer 6.

Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

8. Freizuhaltende Flächen gem. § 9 Abs.1 Zif. 10, 21 BauGB

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten :

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach Ziffer 5 u.6
- die Grünflächen
- die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1. Ziff. 21 BauGB)

Von jeglicher Bebauung und Auffüllung freizuhalten sind :

- die seitlichen Bereiche der Gräben bis zu 3,00 m

9. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Bauten in Bezug auf Firstrichtung wird nicht festgelegt und richtet sich nach den Wünschen der jeweiligen Bauherrn.

10. Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke wurde im Bebauungsplan so vorgegeben, daß ein sinnvolles Planen gewährleistet ist. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind jedoch nicht bindend.

Die verbindlichen Grenzen werden später durch eine katasteramtliche Vermessung hergestellt.

Die vorgegebenen Grundstücksgrenzen wurden in Form einer unterbrochenen Linie (siehe Zeichenerklärung) eingetragen.

11. Verkehrsflächen

Sämtliche innergebietslichen Verkehrsflächen haben eine, evtl. auch gemischt nutzbare (Einteilung in Fahr- und Gehbereich ohne höhenmäßige Trennung) Breite von 5.00 m.

Auf die Anordnung eines Schrammbordes wird verzichtet bzw. dieser wird in die Straßenbreite integriert.

Die Eckausrundungen innerhalb der Straßen des gepl. Baugebietes erhalten Radien von $R = 12 \text{ m}$ bis $12,75 \text{ m}$. Die Einmündungen in die Gemeindestraßen werden gem. der RAS-K1 ausgeführt.

Gewählt wird der Knotenpunkt-Typ I ohne Fahrbahnteiler (Tropfen).

Bezüglich der Anlegung von Grundstückszufahrten über die geplanten Entwässerungsgräben siehe die Ausführungen unter Ziffer 13 (Abwasserbehandlung).

Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straßen verändern. Dadurch entstehen auch Böschungen auf den Privatgrundstücken.

Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planungen über die neuen Höhenverhältnisse informieren.

12. Versorgungsflächen, Leitungsführungen

Die Linienführung der Ver- u. Entsorgungen von Wasser, Abwasser, Regenwasser, Stromversorgung, Telefon u. Beleuchtungskabel ist größtenteils innerhalb der Verkehrsflächen oder in gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen.

Die entsprechenden Hausanschlußkästen des RWE/OIE, die im Regelfall jeweils hinter den Verkehrsflächen zwischen zwei Grundstücken ihren Standort haben, sind auf Privatgelände zu dulden.

Die geplanten Standorte sind ausgewiesen.

13. Abwasserbehandlung

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser) wird durch entsprechende Rohrleitungen im Trennverfahren gesammelt. Über die Leitungen des bestehenden Ortsnetzes wird es einer zugelassenen Abwasser-Behandlungsanlage zugeführt.

Niederschlagswasser/Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden.

Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.a. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann.

Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinne oder Gräben) zu übergeben, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer oder Kanal Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind.

Die Gräben/Rinnen sollten so ausgebildet sein, daß auch dort Teilwassermengen versickern.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswässer in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ausdrücklich empfohlen.

Die notwendigen Entwässerungsgräben sind in der Planurkunde dargestellt und bleiben im öffentlichen Eigentum.

Die erforderlichen Überfahrten zur Grundstückerschließung sind ebenfalls eingetragen und werden im Zuge der Baugebieterschließung als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt.

Näheres zur Ableitung des Oberflächenwassers ergibt sich aus dem siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrag, der mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) Koblenz und den VG-Werken Rhaunen abgestimmt ist, sowie der gültigen Entwässerungssatzung der VG-Werken Rhaunen.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und Ziff. 25 a u. b (BauGB)

- alle Bepflanzungen die nachfolgend genannt sind, haben ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, entsprechend der, diesem landespflegerischen Planungsbeitrag beigefügten, Pflanzliste zu erfolgen.

14.1 Landespflegerische Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen

M1 Ökologische Gestaltung der nicht zu überbauenden Grundstücksflächen und deren Begrünung

Die gemäß der festgesetzten GRZ von 0,4 zulässige Grundfläche darf nicht durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr.1 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

M2 Anpflanzen von Bäumen

Je volle 200 qm nicht bebaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB). Vorschläge für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume können der Artenliste 1 (Landespfl. Planungsbeitrag) entnommen werden.

M2b Anpflanzen von Bäumen in Fortführung der einseitigen Allee

Auf den, im landespflegerischen Planungsbeitrag, mit M2b gekennzeichneten Grundstücken (2 Bauplätze unterhalb der Stichstraße, entlang der Haupterschließungsstraße) sind in Fortführung der Alleepflanzung in den Straßenseitengräben auf den privaten Grundstücksflächen Ebereschen (*Sorbus aucuparia* bzw. *Sorbus aucuparia* var. *Edulis*, Hochstamm, Stammdurchmesser 14-16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Von den gekennzeichneten Standorten kann um jeweils 3 m in der Längsachse abgewichen werden.

M3 Fassadenbegrünung

Ungehinderte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 20 qm dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist alle 2 m eine Pflanze zu setzen (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB). Vorschläge für die Auswahl der anzupflanzenden Rank- und Kletterpflanzen können der Artenliste 2 (Landespflegerischer Planungsbeitrag) entnommen werden.

M4 Verwendung wasserdurchlässiger Materialien

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähige Materialien (Fugenpflasterflächen, Rasenpflaster, Schotter etc.) zu verwenden, deren Abflußbeiwert höchstens 0,6 beträgt.

Zum Vergleich einige Abflußbeiwerte unterschiedlicher Oberflächen:

- Asphalt:	0,85 - 0,9
- offenes Reihenspflaster:	0,25 - 0,6
- Kieswege:	0,15 - 0,3
- Gartenflächen:	0,05 - 0,1

14.2 Maßnahmen im öffentlichen Bereich (Planurkunde "Geltungsbereich A", Baugebiet

M5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Nordrand der Bebauung ist wie folgt zu gestalten: 90 % der Fläche sind mit Laubbäumen und -sträuchern in einer Dicht von einem Gehölz je 2 qm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

M6 Ökologische Gestaltung der Mulden für die Oberflächenentwässerung

Die gekennzeichneten Gräben für die Oberflächenentwässerung sind mit einer krautreichen Wieseneinsaat für feuchte bis nasse Standorte zu begrünen. Die Wiesenflächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

An den gekennzeichneten Standorten sind in den Gräben Ebereschen (*Sorbus aucuparia* bzw. *Sorbus aucuparia* var. *Edulis*, Hochstamm, Stammdurchmesser 14-16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Von den gekennzeichneten Standorten kann um jeweils 3 m in der Längsachse abgewichen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

M7 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Auf einem Viertel der Fläche der öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Bauergartengehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

Die Herrichtung von naturnahen Anlagen für den Ausgleich der Wasserführung ist zulässig (Sicker- und Rückhaltemulde, Gräben). Nach Abschluß der Bauarbeiten ist der Oberboden zur Erhaltung einer Oberbodenpassage für das versickernde Wasser wieder aufzutragen. Die Flächen sind zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Diese Fläche soll zudem bei Bedarf auch als Treffpunkt und Spielplatz genutzt werden können (Kommunikationsfläche im Bebauungsplan).

M8 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die auf den, in der Planzeichnung als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen, stockenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Wegfallende Gehölze sind gleichartig zu ersetzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

M9 Alleepflanzung

Die Fläche ist wie folgt zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB):

-In einem Abstand von drei Metern ist parallel zum Wirtschaftsweg eine einseitige Baumallee aus Ebereschen (*Sorbus aucuparia* bzw. *Sorbus aucuparia* var. *Edulis*, Hochstamm, Stammdurchmesser 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind in einem Abstand von 10-15 m zu setzen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

-Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese zu entwickeln.

M10 Flächen für landespflegerische Maßnahmen

Die, im landespflegerischen Planungsbeitrag, mit M10 gekennzeichneten (nordwestliches Ende des Plangebietes und Fläche westlich der Bauflächen vor der vorhandenen Bepflanzung in der Böschung der Wegeparzelle 83/12 bzw. 84/1) Flächen sind wie folgt zu gestalten:

- Auf 70 % der Fläche ist eine Baum- und Strauchhecke gemäß Artenlisten 1, 3 und 4 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf 30 % der Fläche ist eine Hochstaudenflur zu entwickeln (Mahd bzw. Entbuschung nach Bedarf).
- Soweit bereits Baum- und Strauchbestand vorhanden ist, ist dieser vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Herrichtung von naturnahen Anlagen für den Ausgleich der Wasserführung ist zulässig (Sicker- und Rückhaltemulden, Gräben). Nach Abschluß der Bauarbeiten ist der Oberboden zur Erhaltung einer Oberbodenpassage für das versickernde Wasser wieder aufzutragen. Die Flächen sind zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

14.3 Maßnahmen im öffentlichen Bereich (Planurkunde "Geltungsbereich B" (Ausgleichsfläche))

Ma Roterienbepflanzung entlang des Baches

Entlang des Baches sollen standortgerechte Roterien gepflanzt werden. Die Heister sind als "leichte Heister" (Qualitätsbestimmung des Pflanzgutes), also als relativ junge Pflanzen, zu setzen. Es soll allerdings kein geschlossener Gehölzsaum, sondern eine lockere, unregelmäßige Reihe einzelner Pflanzen entwickelt werden, die den Verlauf des Baches im Gelände nachzeichnet, den offenen Talcharakter aber nicht verändert.

Die angrenzenden Flächen sind weiterhin als Hochstaudensaum zu belassen. Durch eine Mahd in mehrjährigem Abstand ist die Verbuschung der Talsohle zu unterbinden. Insgesamt ist die Fläche ca. 1.800 qm groß.

Mb Ergänzende Laubbaumpflanzung zur Entwicklung eines Feldgehölzes

Auf der brachgefallenen Wiesenböschung zwischen dem Hochstaudensaum feuchter Standorte und dem Weg, (ca. 1.900 qm) sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die die Biotopgestaltung durch natürliche Sukzession unterstützen. Im weiteren Verlauf der Sukzession wird die Fläche immer stärker verbuschen, erkennbar an den bereits eingewanderten Brombeeren. Die weitere Zuwanderung von Gehölzen wird sich dabei vorwiegend auf niedrige und mittlere Sträucher und Gebüsche (Brombeeren, Schlehe und Schwarzer Holunder) beschränken. Zu ihrer Ergänzung sollen im Zuge der Ausgleichsmaßnahme Hochstämme einheimischer Baumarten gepflanzt werden, die dem entstehenden Gebüsch mit der Zeit einen Feldgehölzcharakter verleihen werden. Es sollen folgende Arten in der Größe H, 2xv, 10-14, gepflanzt werden: Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Winter -Linde (*Tilia cordata*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Im Bereich der trockeneren Hangoberkante soll überwiegend Feld.Ahorn gesetzt werden.

Die Flächen zwischen den Gehölzen sollen weiterhin der Sukzession durch die Natur überlassen werden.

Neben den Wertigkeiten als Tierlebensraum (z. B. für Vögel, Insekten und Kleinsäuger) und den allgemeinen ökologischen Ausgleichsfunktionen einer derartigen Gehölzfläche in einer landwirtschaftlich genutzten Umgebung ist die Höhenstrukturierung des Gehölzes auch mit einer Bereicherung des Landschaftsbildes verbunden.

Mc Anlage einer extensiven Obstwiese

Auf dem als Weide genutzten Südteil der Ausgleichsfläche soll in Ergänzung der vorhandenen Obstbäume durch die Pflanzung landschaftstypischer Obstbaumhochstämme, Artenliste 5, eine kleine extensiv zu bewirtschaftende Obstwiese angelegt werden. Es ist darauf zu achten, daß der Talboden offengehalten und nicht durch Bäume bepflanzt wird.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung
für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl.S.307)
in der jetzt geltenden Fassung.

Dachgestaltung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind
Sattel-, Pult- und Walmdächer und daraus abgelei-
tete Formen von 10° bis 48° Neigung zulässig.

Bezügl. der Zulässigkeit von Drempel (Kniestock) - siehe
Text Ziff. 3.1 u. 3.2

Flachdächer werden nur für Garagen und Nebenanlagen zuge-
lassen.

Die Verwendung von hellfarbigem, glänzendem Eindeckungs-
material ist unzulässig.

Dächer dürfen nicht mit nackter Dachpappe beklebt sein,
diese muß mindestens bekiest oder besandet sein.

Fassaden

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind
großflächige blanke Metallelemente sowie grelle Farben
zu vermeiden.

Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der
Dachfläche zur Verwendung von erneuerbaren Energien
(Solarzellen, Wärmetauscher o.ä.), die in ihrer Gestal-
tung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden
sollten.

Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,80 m sein.
An Kurven und Einmündungen dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

Ausgefertigt :

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie der Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Hottenbach, den ... 25.03. 1998

Ortsgemeinde Hottenbach

.....
Ortsbürgermeister

