

Text zur Planurkunde

zum Bebauungsplan
"Auf dem Holler"
der Ortsgemeinde Niederwörresbach

- I **Rechtsgrundlagen**
- II **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- III **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit § 86 LBauO)**
- IV **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Zif. 15, 20 und 25 BauGB)**
- V **Hinweise**

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS 466)
3. § 86 Abs. 6 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19 ff)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen für Geltungsbereich A (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" -WA- gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
 - a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.3 Ausnahmsweise können folgende Vorhaben gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - c) Anlagen für Verwaltungen
- 1.4 Folgende gem § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:
 - a) Tankstellen
 - b) Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse = II

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt höchstens:

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,3
------------------	-------	-----

Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,6
--------------------	-------	-----

Die zulässige Grundfläche darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um höchstens 30 v. H. überschritten werden.

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

3. Höhe der baulichen Anlage

- 3.1 Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bereits geregelt. Zusätzlich wird jedoch eine maximale Traufhöhe festgelegt:

Traufpunkt = die Schnittlinie der Oberkante Dachhaut/Außenkante Außenwand, wobei sich die Traufpunkthöhe auf die straßenseitige Traufe bezieht.

Traufpunkthöhe

entlang der Haupteerschließungsstraßen:

- bei den bergseitig gelegenen Baugrundstücken max. 6,00 m
- bei den talseitig gelegenen Baugrundstücken max. 4,50 m

die Höhen sind bezogen auf Oberkante Randeinfassung Verkehrsfläche (bei talseitigen Gebäuden kann das Bauwerk bis auf die Höhe der Erschließungsstraße angefüllt werden, die Anfüllung darf jedoch keine wesentliche Änderung des Geländeverlaufs darstellen, max Anfüllhöhe = 1,00 m)

4. Bauweise

- 4.1 Es gilt die "offene" (o) Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der vorbezeichneten Hausformen darf 30,00 m nicht überschreiten.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Abstandsflächen. Blechgaragen sind nicht zulässig.
- 5.2 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit im Straßenraum dadurch nicht behindert wird und die jeweils gültigen Vorschriften der LBauO eingehalten werden.
- 5.3 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.4 Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5,00 m einzuhalten. Von dieser Vorschrift kann in begründeten Fällen ausnahmsweise abgewichen werden.

6. Nebenanlagen

- 6.1 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.

- 6.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen) 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.

- 6.3 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

- 7.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze eingefasst. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gem. Ziffer 5 und 6.

- 7.2 Die Abstände der Gebäude zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

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

- 8.1 Von jeglicher Bebauung freizuhalten sind:

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach Ziffer 5 und 6
- die mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Zif. 20 und 25 BauGB belegten öffentlichen Grünflächen
- die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Zif. 21 BauGB)

9. Stellung der baulichen Anlagen

- 9.1 Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.

10. Verkehrsflächen

- 10.1. Die Verkehrsfläche hat eine Breite von 8 m und unterteilt sich in eine Fahrbahnbreite von 5,50 m (einschl. Rinne) sowie einen beidseitigen Bürgersteig von je 1,25 m Breite. Die Ausführung der Straße erfolgt nach den Richtlinien für den Ausbau von Erschließungsanlagen. Auf Anordnung von Schrammborden wird verzichtet.

- 10.2 Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straßen verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

11. Versorgungsflächen, Leitungsführung

- 11.1 Die Linienführung der Leitungen von Wasser, Abwasser, Regenwasser, Stromversorgung, Telefon und Beleuchtungskabel ist innerhalb der Verkehrsflächen oder in gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen.
- 11.2 Die entsprechenden Hausanschlußkästen des RWE/OIE, die jeweils hinter den Verkehrsflächen zwischen zwei Grundstücken ihren Standpunkt haben, sind auf Privatgelände zu dulden. Eine gesonderte Fläche wird nicht ausgewiesen.

12. Abwasserbehandlung, Ableitung von Niederschlags- und Drainagenwasser

- 12.1 Das Schmutzwasser wird durch entsprechende Leitungen einer zugelassenen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt.
- 12.2 Soweit Niederschlagswasser nicht auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden kann (Verwertung, Versickerung), ist die Einleitung in eine getrennt zu verlegende Regenwasserleitung möglich. Diese Leitung mündet in die am Wörresbach ausgewiesene Versickerungsfläche. Von dort kann das überschüssige Wasser breitflächig dem Wörresbach zugeführt werden. Auch das Wasser aus der Straßenentwässerung wird der Regenwasserleitung zugeführt. Weitere Einzelheiten bleiben einer detaillierten Entwässerungsplanung vorbehalten, die mit der Wasserwirtschaftsverwaltung abzustimmen ist.

- Zur Niederschlagswasserbehandlung siehe auch Hinweise unter V dieses Textes.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Geltungsbereich A (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO)

1. Dach

- 1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-(SD), Walm-(WD), Pultdächer (PD) und daraus abgeleitete Formen zulässig.
Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.
- 1.2 Es ist eine Dachneigung von 28° bis 45° zulässig
- 1.3 Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur „dunkel getönt“ ausgeführt werden (z.B. schwarz, schiefergrau, dunkelbraun, dunkelrot). Eindeckungen mit Wellplatten sind unzulässig.

2. Außenwandflächen

- 2.1 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden.
Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung von erneuerbaren Energien (Solarzellen, Wärmetauscher o.ä.), die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollten.

3. Einfriedungen

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

4. Vorgärten

- 4.1 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Geltungsbereich A

- 1.1 Zufahrten, KFZ-Stellplätze und sonstige Stell- und Lagerflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) oder Schotterrasen.
- 1.2 Alle im Planungsgebiet zu pflanzenden Bäume sind mit Dreibock anzupfählen und mit Verbißschutz zu versehen.
- 1.3 Auf der nach § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Fläche nördlich des geplanten Wirtschaftsweges sind 10 Obstbäume zu pflanzen. Es ist eine Auswahl aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu treffen. Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, ab 7 cm Stammumfang, Stammhöhe 160-180 cm.

Das vorhandene Ginstergebüsch ist zu erhalten und durch Neuanpflanzungen mit Ginster (*Cytisus scoparius*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) in etwa gleicher Breite auf den gesamten nördlichen Grenzverlauf von Fs. 1/5 auszu dehnen.

Das vorhandene Grünland ist zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 1. Juli, die zweite nicht vor dem 15. September erfolgen darf. Das Schnittgut ist jeweils abzuräumen.

- 1.4 Innerhalb aller nach § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Bereiche sind zur Verbesserung des Habitatangebotes ergänzende Kleinstrukturen zu schaffen wie Lesesteinhaufen, Totholzlager oder aufgestellte Zaunpfähle. Bei der Anlage solcher Kleinstrukturen sind die Vorgaben im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu beachten.

Geltungsbereich B - Ersatzfläche für landespflegerische Maßnahmen

- 1.5 Als Ersatzfläche = Geltungsbereich B wird eine ca. 2,0 ha große Teilfläche von Flurstück 1/2 in Flur 6 - „Auf der Borr“ -, rund 1,5 km südöstlich des eigentlichen Bebauungsgebietes, festgesetzt. Ziel für die Ersatzfläche ist die Entwicklung magerer, montan getönter Glatthaferwiesen.

- Gestaltung und Pflege der Ersatzfläche

Ziel für die Ersatzfläche ist die Entwicklung magerer, montan getönter Glatthaferwiesen, in den sonnenexponierten Böschungsbereichen könnten sich auch seltenere wärmeliebende Gesellschaften ausbilden. Hierzu ist die obere Böschung gehölzfrei zu halten und in der unteren darf der Besenginster einen Flächenanteil von

ca. 15 % nicht überschreiten. Der bereits vorhandene heckenartige Aufwuchs auf der mittleren Böschung kann erhalten bleiben, eine weitere Ausdehnung muß aber auch hier durch Mahd unterbunden werden. Außerdem ist der Aufwuchs im Abstand von 10 - 15 Jahren auf den Stock zu setzen.

Zur Förderung der Artenvielfalt in den ebenen Bereichen ist zunächst frisches Schnittgut von benachbarten, artenreichen Wiesen auf der Fläche auszulegen. Das Schnittgut ist unmittelbar nach der Mahd möglichst gleichmäßig und so dünn auszubreiten, daß aufkeimende Gräser und Kräuter nicht erstickt werden.

In der Folgezeit sind die ebenen Bereiche zweimal jährlich zu mähen, und zwar etwa in der zweiten Junihälfte und in der zweiten Augusthälfte. Auf den Böschungen und im konvexen Hangkantenbereich genügt eine Mahd pro Jahr. Das Schnittgut ist zur Vermeidung unerwünschter Düngungseffekte jeweils abzufahren. Die Schnitte sollten nach Möglichkeit abschnittsweise auf Teilflächen erfolgen, damit stets ungemähte Bereiche als Rückzugsraum verbleiben.

Ein Schnitt pro Jahr ist auch im Bereich eines Grabens ausreichend, der unterhalb der oberen Böschung verläuft und anfallendes Niederschlagswasser aus dem angrenzenden Wald abführt. Anschließend an den Graben ist auf der ebenen Fläche eine ca. 50 m² große, oberflächlich verdichtete Mulde zur Entwicklung eines temporären Stillgewässers auszubilden. Die Begrünung der Mulde ist der Sukzession zu überlassen.

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung nach § 9 (1) 14 BauGB

2.1 Gestaltung und Pflege des Uferrandstreifens am Wörresbach

Der Bachuferwald am Wörresbach ist - soweit er innerhalb des Geltungsbereiches liegt - zu erhalten und der freien Entwicklung zu überlassen. Randlich des Wörresbaches ist ein 5 Meter breiter Streifen, beginnend am Bachufer, der freien Sukzession zu überlassen. Die verbleibende Fläche ist durch eine Mahd jährlich in der 2. Julihälfte oder zumindest eine Pflegemahd in dreijährigem Turnus zu pflegen. Innerhalb des 10 m Bereiches entlang des Wörresbaches sind Bebauungen jeglicher Art bzw. Geländeaufhöhungen unzulässig (Hochwasserabfluss, Gewässerökologie).

2.2 Gestaltung und Pflege der Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung nach § 9 (1) 14 BauGB

2.2.1. Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die Entwässerungsanlagen sind als flache Gräben bzw. Mulden mit wechselnden, möglichst geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Landschaftsrasen Typ RSM 7.3 (Aufwandmenge: ca. 20 g/m²) zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Rückhaltemulden innerhalb des Pufferstreifens am Wörresbach, die der Selbstbegrasung überlassen werden können. Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Werden Steinschüttungen als Erosionsschutz eingebracht, sind diese abgesehen von sehr steilen Streckenabschnitten mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Ansaat mit Landschaftsrasen Typ RSM 7.3 zu begrünen.

Bei der Anlage von Rückhaltemulden innerhalb des Pufferstreifens am Wörresbach müssen die in Plan 1 des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan ausgewiesenen hochwertigen Pflanzengesellschaften beachtet und nach Möglichkeit geschont werden. Innerhalb größerer Mulden sind einzelne Vertiefungen anzulegen, um zeitweilig länger andauernde Wasserstände zu erreichen.

2.2.2 Pflegemaßnahmen

Auf allen angesäten Flächen können zunächst mehrere Schnitte pro Jahr angesetzt werden, bis eine widerstandsfähige Gründecke entstanden ist. Der erste Schnitt kann bereits im Mai erfolgen. Anschließend sind die schmalen Entwässerungsgräben innerhalb der Bauflächen dreimal pro Jahr in der Zeit zwischen Mitte / Ende Mai und Ende September / Anfang Oktober unter Verwendung von Kreiselmähern zu schneiden. Bei dieser Mahdfolge fällt auf Dauer verhältnismäßig wenig Schnittgut an, das auf den Flächen verbleiben kann.

Die breiteren, nach § 9 (1) 14 i.V. mit § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Entwässerungszonen im südlichen Bereich sind zweimal jährlich zu mähen, das

Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September / Anfang Oktober.

2.2.3 Anpflanzungen

Innerhalb des Pufferstreifens am Wörresbach erfolgen außerhalb von Rückhaltemulden keine Gehölzanpflanzungen. In den übrigen Entwässerungstreifen sind bei ausreichender Breite randlich der eigentlichen Entwässerungsgräben einzelne Strauchgruppen anzupflanzen, denen auch Bäume II. Ordnung beigemischt werden. Hierbei sind in dem mittig des Gebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Streifen sowie auf der kleinen öffentlichen Fläche in Höhe des Abzweigs des Wirtschaftsweges von der Erschließungsstraße Hochstämme zu verwenden, ansonsten Heisterformen. Mulden sind sowohl im Böschungsbereich als auch auf der Sohle mit einzelnen feuchtigkeitsverträglichen Gehölzen bzw. Gehölzgruppen zu bepflanzen. Hierzu geeignete Arten sind in der nachfolgenden Pflanzenliste gesondert bezeichnet.

Die Gehölze sind im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von 3 bis 7 Sträuchern und max. 3 Stück bei Bäumen II. Ordnung (Heister) zu pflanzen. Bäume II. Ordnung müssen einen Anteil von ca. 10 % haben, bezogen auf die Gesamtstückzahl. Die Gehölzfläche soll etwa 30 % der nach § 9 (1) 14 i.V. mit § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Fläche einnehmen. Es sind ausschließlich Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Schwarzerlen und Weiden sind nur unmittelbar an Versickerungsmulden oder auf deren Sohle als vollständige Pflanzen oder Steckhölzer (Weiden) einzusetzen.

Erforderliche Mindest-Pflanzqualität:

Bäume II. Ordnung - Heister: 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch

Bäume II. Ordnung - Hochstämme: 2 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch

3. Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB

3.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sind drei großkronig sich entwickelnde Laubbäume zu pflanzen. Als Unterwuchs sind zusätzlich mind. 30 % der Fläche mit Strauchgruppen zu gestalten. Die verbleibende Fläche kann mit niedrig wachsenden Ziersträuchern, Bodendeckern und Rasenflächen gärtnerisch gestaltet werden.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch

3.2 Baumpflanzungen im Straßenseitenraum

Um eine straßenbegleitende Grünachse zu erzeugen, ist auf jedem Baugrundstück an der straßenzugewandeten Grundstücksgrenze ein mittel- bis großkronig sich entwickelnder Laubbaum zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander muß mindestens 8 m betragen.

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

3.3 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Grundsätzlich sind mindestens 25 % der Gesamtgrundstücksfläche als Grünfläche mit heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Desweiteren ist je Baugrundstück alternativ ein Obstbaum (Hochstamm) oder eine heimischer Laubbaum im hinteren Hausgartenbereich zu pflanzen. Die Pflanzung des Laubbaumes an der Erschließungsstraße gemäß Pkt. 3.2 erfolgt zusätzlich.

Auf den beiden südlichsten Baugrundstücken ist als temporäre Ortsrandeingrünung innerhalb der 5 m breiten, nach § 9 (1) 25a BauGB ausgewiesenen Flächen eine dreireihige Abpflanzung mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (Heister) vorzunehmen. Der Baumanteil muß mind. 10 % betragen, bezogen auf die Gesamtstückzahl an Gehölzen. Diese Pflanzung ist auf die geforderte Begrünung von 25 % der Gesamtgrundstücksfläche anzurechnen.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume I. u. II. Ordnung: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch

- 3.4 Bei den unter Pkt. 3.1 bis 3.3 festgesetzten Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB sind standortgerechte heimische Sträucher und Bäume zu verwenden, wie in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführt oder Kulturformen der dort genannten Arten.

3.5 Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn

Aesculus hippocastanum - Roßkastanie

Fagus sylvatica - Rotbuche

Fraxinus excelsior - Esche

Juglans regia - Walnuß

Quercus petraea - Traubeneiche

Quercus robur - Stieleiche

Salix alba - Silber-Weide F

Salix fragilis - Bruch-Weide F

Salix x rubens - Fahl-Weide F

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Ulmus minor - Feldulme

Bäume II Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
 Alnus glutinosa - Schwarzerle F
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Pyrus pyraster - Wildbirne
 Sorbus aria - Mehlbeere
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sorbus domestica - Speierling

Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Waldhasel
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen F
 Ligustrum vulgare - Rainweide
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe F
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Rosa canina - Hundsrose
 Rosa rubiginosa - Weinrose
 Salix cinerea - Grau-Weide
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Wasserschneeball F

Obstbäume**Apfel:**

Bohnapfel	Gewürzluiken
Brettacher	Hauxapfel
Roter Boskoop	Schafsnase
Winterrambour	Rote Sternrenette

Birne:

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne
Pastorenbirne	Clapps Liebling
Geller's Butterbirne	Gute Luise
Weiler'sche Mostbirne	Gute Graue

Kirschen:

Hausmüllers Mitteldicke	Unterländer
Geisepitter	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Frühe Rote Meckenheimer
Büttners rote Knorpelkirsche	Große Prinzeß-Kirsche

Pflaumen:

Bühler Frühzwetsche	Graf Althans
Hauszwetsche	Nansymirabelle
Lützelsachser Frühzwetsche	Ortenauer
Wangenheims Frühzwetsche	Zimmers Frühzwetsche

oder vergleichbare Regionalsorten

4. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a i.V. mit §§ 135a - 135c BauGB)

Der kommunale Eingriff durch den Bau der Erschließungsstraßen und des unbefestigten Wirtschaftsweges wird durch die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen im öffentlichen Bereich von Geltungsbereich A ausgeglichen. Die Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB in Geltungsbereich B werden den privaten Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind.

Die aufgrund der Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB in Geltungsbereich B entstehenden Kosten für Ersatzmaßnahmen werden anteilig von den Eigentümern der Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind.

V. Hinweise

1. **Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB):**

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern.

2. **Nutzung von Haus- und Kleingärten:**

Es wird auf § 2 des Landespflegegesetz in der seit 21. Juni 1994 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.

3. **Niederschlagswasserbehandlung nach geändertem Landeswassergesetz:**

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielen des geänderten Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (zuletzt geändert am 05.04.1995) vorrangig auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten, verwertet oder versickert werden. Private Rasenflächen sollen als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich, kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen bzw. kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, je Gebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 6 m³ Fassungsvermögen zu installieren, um das Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

Ist eine vollständige Rückhaltung auf den Privatgrundstücken nicht möglich, kann das überschüssige Niederschlagswasser über ein Trennsystem der im Bebauungsplan am Wörresbach ausgewiesenen landespflegerischen Fläche zugeleitet werden und von hier aus wird das Niederschlagswasser breitflächig dem Wörresbach zugeführt. Die am Wörresbach orientierten 4 Baugrundstücke können direkt in Richtung Wörresbach ableiten.

Der Anschluß von Baugrundstücksdrainagen an die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Der Planverfasser ist verpflichtet, sich bei der Verbandsgemeinde über die Details der Entwässerungsplanung zu informieren.

Das vom Außengebiet kommende Niederschlagswasser wird über einen offenen Graben in Richtung Vorfluter abgeleitet.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zu Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Niederwörresbach, den.....01.04.99.....

Ortsgemeinde Niederwörresbach


Ortsbürgermeister

