Bebauungsplan Sondergebiet Seniorenwohnanlage " Im Brühl "

Ortsgemeinde Herrstein

Verbandsgemeinde Herrstein

Kreis Birkenfeld

Textfestsetzungen

I Allgemeines

1. Rechtsgrundlage
2. Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung

II Planungsrechtliche Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis gem. der Arbeitsmappe Bauleitplanung, Deutscher Gemeindeverlag

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art und Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Bebaubare und nicht überbaubare Flächen
5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
6. Baugrundstücke
7. Freizuhaltende Flächen
8. Verkehrsflächen
9. Ver- und Entsorgungsflächen, Leitungsführung
10. Wasserfläche Spielplatz
15. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung
2. Fassaden
3. Einfriedungen
4. Böschungen

IV. Hinweise zu wasserrechtlichen Vorrangflächen

Aufgestellt :

Idar - Oberstein, den 199

GÜNTER RETZLER
INGENIEURTEAM

Herrstein, den 199

ORTSGEMEINDE
HERRSTEIN

Planungsrechtliche Textfestsetzungen

gem. § 9 des BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i. V. mit § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland - Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23 Jan.1990 (BGBl. I S. 132)

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

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

3. Bauweise
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
   (§ 9 Abs.1 Nr. 2, § 9 Abs. 2 BauGB)

6. Baugrundstücke
   (§ 9 Abs.1 Nr. 3 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 BauGB)

7. Von Bebauung freizuhaltende Grundstücke
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8. Verkehrsflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + 26 BauGB)

9. Versorgungsflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 + 13 + 14 + 21 BauGB)

10. Grünflächen und Wasserflächen
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 16 BauGB)

11. Flächen für Aufschüttungen und Ausgrabungen
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

12. Flächen für Wald und Landwirtschaft
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

13. Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Anlagen für die Kleintierhaltung
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 + 19 BauGB)

14. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zu Landschaftsschutz und Landschaftsentwicklung
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15. Schutzflächen, Schutzvorkehrungen
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 + 24 BauGB)

16. Bepflanzungen
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

17. Festsetzungen gestalterischer Art
    (§ 9 Abs. 4 BauGB)

18. Kennzeichnungen
    (§ 9 Abs. 5 BauGB)

19. Nachrichtliche Übernahmen
    (§ 9 Abs. 6 BauGB)

I. Allgemeines

1. Rechtsgrundlagen zum vorliegenden Bebauungsplan

- Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Zeichenerklärung in Verbindung mit diesem Text

- Die baurechtlichen Vorschriften der §§ 1, 2, 3, 8, 9, 10, 30 - 35, und § 125 des Baugesetzbuches **(BauGB)** vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I, S. 2253) in der jetzt gültigen Fassung.

- Die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I, S.127) in der jetzt geltenden Fassung.

- Die Landesbauordnung für Rheinland - Pfalz **(LBauO)** in der jetzt geltenden Fassung.

- **§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch,** Inhalt des Bebauungsplanes - in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland - Pfalz.

- Das Landespflegegesetz **(LPflG)** vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70) in der geltenden Fassung.

- Die §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstelung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV** -) vom 18 Dez. 1990 (BGBl 1991 S. 5 f).

2. Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung

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

Breiten der Verkehrflächen und Gehwege

Abstände von vorhandenen Punkten

Abstände der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien

Abstände der Baugrenzen zueinander.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Baugebiet " Seniorenwohnanlage Im Brühl " liegt im südlichen Bereich der Ortsgemeinde Herrstein zwischen der Brühlstraße und der Hauptstraße.

Als vorhandene Zufahrtsstraße dient die Brühlstraße.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches „ A „ des Bebauungsplanes (Baugebiet Seniorenwohnanlage) ist in der Planurkunde mit einer starken, schwarzgestrichelten Linie gekennzeichnet.
Ebenfalls auf der Planurkunde dargestellt ist der Geltungsbereich „ B „ (Landespflegerische Ersatzfläche)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Gemäß der BauNVO wird das geplante Gebiet ausgewiesen als :

Sondergebiet Seniorenwohnanlage gem. § 11 BauNVO
sonstige Sondergebiete (SO.s)

Im Sondergebiet sind folgende Vorhaben zulässig :

Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen sowie Heim- und Pflegebereiche,
Bank- und Versicherungsfilialen,
Arzt-, Massage-und Physiotherapiepraxen,
Rechtsanwaltpraxis,
Restaurant, Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe
Personalwohnungen
Sonstige Anlagen, die nach Art und Beschaffenheit der vorgenannten Zweckbestimmung dienen und für diese notwendig und förderlich sind.

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

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

Bereich	Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl
	III+DG	0,6	2,4	-

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

Das Dachgeschoß ist als Vollgeschoß im Sinne der Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zulässig

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise wird die **abweichende (a) Bauweise** festgesetzt.

4.Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die außerhalb dieser überbaubaren Grunstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar.

Dies gilt nicht für Regelungen bei Garagen, Tiefgaragen und Stellplätzen gem. Ziffer 4.2 sowie für Nebenanlagen gem. Ziffer 4.3

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

4.2 Garagen und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Abstandsflächen (§ 8 LBauO).

Parkplätze, sowie Zufahrten zu Tiefgaragen, sofern ihre Zufahrts- Führungswände nicht mehr als 1.00 m aus der Geländoberfläche ragen, werden auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen
Die Anzahl der Stellplätze regelt sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.

4.3 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.

5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bereits geregelt. Es wird jedoch zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgelegt :

max. Traufpunkthöhe = 10.00 m

Die Traufpunkthöhe ist von der geplanten bzw. in der Baugenehmigung festgelegten Geländeoberfläche zu ermitteln.

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

6. Baugrundstücke

Die Größe des Baugrundstückes wurde im Bebauungsplan so vorgegeben, daß die baulichen Anlagen mit der beschriebenen Zweckbestimmung errichtet werden können ein sinnvolles Planen gewährleistet ist.
Eingetragene, neue Grundstücksgrenzen sind nicht bindend.
Verbindlichen Grenzen werden später durch eine katasteramtliche Vermessung hergestellt.

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

7. freizuhaltende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 10 u. 21 BauGB

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten :

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze gem. Ziffer 4.1 und Ziffer 4.2
- die Grünflächen
- die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB)

8. Verkehrsflächen

siehe 1. vereinfachte Änderung vom 23.05.2000

Die Hauptzufahrt von der Brühlstraße mit einer Brücke über den Fischbach als auch die weitere Zufahrt von der Brühlstraße aus nördlicher Richtung zur Baufläche werden als private Zufahrtsstraßen dargestellt.

Die im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes vorhandene Fußgängerbrücke über den Fischbach wird als öffentlicher Fußweg (öffentliche Verkehrsfläche) ausgewiesen.

Die Haupterschließungsstraße führt von der Brühlstraße über eine Brücke bis zum Fußweg.

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

Bauherr und Entwurfsverfasser von Hochbauten müssen sich vor Beginn der Planung über die eventuell neuen Höhenverhältnisse informieren.

9. Versorgungsflächen, Leitungsführungen

9.1 Leitungsführung

Die Leitungsführung der Ver- und Entsorgungen von Wasser, Schmutz- und Regenwasser, Stromversorgung, Telefon und Beleuchtungskabel ist größtenteils innerhalb der Verkehrflächen oder in gemeindeeigenen Grundstücken vorzusehen.

Entsprechende Hausanschlußkästen des RWE / OIE die neben der Verkehrfläche ihren Standort haben, sind auf Privatgelände zu dulden. Eine gesonderte Fläche wird nicht ausgewiesen.

9.2. Abwasserbehandlung

Das anfallende Regen- und Schmutzwasser wird durch entsprechende Leitungen im Trennverfahren gesammelt.

Das Schmutzwasser wird einer zugelassenen Abwasserbehandlungsanlage (Kläranlage Niederwörresbach) zugeführt.

Oberflächenwasser ist getrennt von Schmutzwasser zu sammeln und zu behandeln.
Hierbei sind insbesondere die Vorschriften der neuesten Fassung des Landeswassergesetzes des Landes Rheinland-Pfalz (LWG) zu beachten (siehe auch Hinweise Ziffer 15 II).
Dachflächenwasser kann mittels Zisternen gesammelt und einer adäquaten Verwendung zugeführt werden.
Verbleibendes Regenwasser aus befestigten Verkehrsflächen sowie Überlaufwassermengen aus Zisternen , ist der, in der Planurkunde ausgewiesenen Wasserfläche zuführen.
Diese ist so auszubilden, daß sie als Rückhaltespeicher und als Versickerungsanlage herangezogen werden kann.
Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Anlage selbst, sowie die Einleitung in den Fischbach ist über die zuständige Behörde einzuholen

9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über das vorhandene Ortsnetz der Ortsgemeinde Herrstein sichergestellt.

Ein ausreichender Versorgungsdruck im Bereich des geplanten Baugebietes ist vorhanden.

9.4 Stromversorgung

Das Energie - Versorgungsunternehmen OIE wird über das vorhandene Versorgungsnetz die Stromversorgung gewährleisten.

10. Wasserflächen, Spielplätze

10.1 Spielplatz

Der vor der Erschließung vorhandene, öffentliche Spielplatz wird umgelegt und hat seinen endgültigen Standort am westlichen Ende des Fußweges von der Hauptstraße in das Plangebiet.
Er ist in der Planurkunde mit dem entsprechenden Symbol der PlanzVO Ziffer 9 gekennzeichnet.

15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Ziffer 20 und 25 a + b BauGB)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

- Geltungsbereich A

15.1 Beschränkungen der Bauweise aus Gründen des Bodenschutzes (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz3 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu max. 25 % überschritten werden.

15.2 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 (§ 9 (1) 20 BauGB)

15.2.1 Im Bereich der nach § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Flurstücke 31-34 an der südöstlichen Grenze des Planungsgebiets ist entsprechend den Vorgaben im landes-pflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche vorhandene Koniferen sind zu entfernen.

15.2.2 Im Bereich der nach § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Flächen seitlich des Fischbaches sind entsprechend den Vorgaben im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan frische bis feuchte Wiesengesellschaften zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche vorhandene Versiegelungen sind zu beseitigen.

15.2.3 Die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB) ist durch Anlegen und extensive Pflege von Grünland sowie die Anpflanzung standortgemäßer heimischer Gehölze naturnah zu gestalten. Entsteht eine Wasserfläche mit Dauer-wasserstand, ist die Besiedelung mit Pflanzen und Tieren der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

15.2.4 Die Uferbefestigung des Fischbaches ist linksseitig, randlich der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB, zurückzubauen, um den Retentionsraum zu erweitern. Es ist eine naturnahe Uferböschung mit Bepflanzung anzulegen.

15.2.5 KFZ-Stellplätze, Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) oder Schotterrasen. Ausnahmen sind zulässig, wenn dies aus Gründen des Grundwasser- oder Bodenschutzes erforderlich ist. Dies ist gegebenenfalls im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

- Geltungsbereich B (Ersatzfläche)

15.2.6 Flurstück 6 in Flur 9 der Gemarkung Herrstein ist entsprechend den Vorgaben im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan als Ersatzfläche im Sinne von § 5 (3) LPflG zu gestalten. Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen mageren Glatthaferwiese durch Ausmagerung und extensive Pflege des bereits vorhandenen Grünlandes sowie die Anlage eines Streuobstbestandes im südlichen Bereich des Flurstückes und einer strauchbestimmten Hecke entlang der westlichen und nörd-lichen Flurstücksgrenze. Der auf dem Flurstück vorhandene Birnbaum ist zu erhalten.

15.3 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

15.3.1 Gestaltung der Privaten Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

siehe 1. vereinfachte Änderung vom 23.05.2000

Die nach § 9 (1) 15 BauGB ausgewiesenen Grünflächen an der östlichen ~~(Fußweg)~~ und nördlichen Grenze des Planungsgebiets sind mit ca. 20 großkronig sich entwik-kelnden heimischen Laubbäumen sowie gruppenweise angeordneten heimischen Landschaftssträuchern zu bepflanzen. Den Strauchgruppen sind zu einem Anteil von ca. 10 % Bäume II. Ordnung als Heister beizumischen. Die verbleibende Restfläche zwischen den Gehölzgruppen ist mit Landschaftsrasen Typ RSM 7.1.2 anzusäen, der nach dem Aufwachsen extensiv zu pflegen ist, also max. drei Schnitte/Jahr mit Abräumen des Schnittguts.

Der Anteil an Gehölzflächen innerhalb der Grünflächen muß mind. 60 % betragen, der Abstand der Gehölze zueinander liegt innerhalb der Gruppen bei ca. 1,5 m. Es sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Die Pflanzfläche kann zur Anlage einer Zuwegung vom Fußweg (Fs. 40/3) in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.

15.3.2 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Der Spielplatz ist in Ergänzung der Baumreihe seitlich des Fußwegs (Fs., 40/3) mit mind. 6 großkronig sich entwickelnden heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Randbereiche sind durch ein- bis zweireihige Anpflanzung von Landschaftssträuchern einzugrünen. Im Bereich des Spielplatzes dürfen nur ungiftige Arten verwandt werden.

15.3.3 Erweiterung des Gehölzsaums am Fischbach

Der vorhandene Gehölzsaum am Fischbach ist innerhalb des Planungsgebiets durch Anpflanzung von Schwarzerlen (Alnus glutinosa) zu ergänzen. Zusätzlich sind ent-sprechend den Vorgaben im landespflegerischen Planungsbeitrag Initialpflanzungen mit standortgerechten heimischen Landschaftsgehölzen aus der nachfolgenden Pflanzenliste vorzunehmen.

15.3.4 Bepflanzung der Streuobstwiese gem. Pkt. 2.1

Zur Anlage einer Streuobstwiese auf den Flurstücken 31-34 gem. Pkt. 2.1 sind aus-schließlich alte Regionalsorten als Hochstamm zu verwenden, wie sie beispielhaft in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführt sind. Es dürfen nur Bäume auf Sämlings-unterlage verwandt werden. Die Bäume sind in unregelmäßigen Abständen zueinan-der, also nicht reihenhaft anzuordnen. Es ist einschließlich erhaltenswerter vorhande-ner Obstbäume ein Baumbestand von ca. 1 Stück je 100 m^2 anzustreben.

15.3.5 Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen von mehr als 20 m^2 sind mit Kletter- oder Rank-pflanzen aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu begrünen. Hierzu ist eine ausdauernde Rank- oder Kletterpflanze je 5 lfdm Fassadenfront in eine Pflanzfläche von jeweils mindestens 1 qm zu pflanzen.

15.3.6 Erforderliche Mindest-Pflanzqualitäten:

Bei allen Anpflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB sind folgende Mindest-Pflanzqualitäten erforderlich:
Bäume I. und II. Ordnung in Einzelstellung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Bäume II. Ordnung in Strauchgruppen: Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm hoch
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm,
Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch

15.3.7 Gehölzartenliste für Anpflanzungen

a) Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus minor - Feldulme

b) Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Wildkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere

c) Landschaftssträucher

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare - Rainweide*
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche*
Prunus mahaleb - Weichselkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus - Wasserschneeball*

* giftige Arten, nicht zur Bepflanzung des Spielplatzes benutzen !

d) Obstbäume

Äpfel:

Bohnapfel
Brettacher
Jakob Fischer
Gelber Edelapfel
Gewürzluiken
Goldparmäne
Rote Sternrenette
Winterrambur

Birnen:

Alexander Lucas
Pastorenbirne
Gellerts Butterbirne
Weilerer Mostbirne
Bosc`s Flaschenbirne
Stuttgarter Geishirtle
Gute Luise
Gute Graue

Kirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche
Große Prinzessinkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Hausmüllers Mitteldicke Wangenheimer
Unterländer

e) Rank- und Kletterpflanzen

Clematis Arten - Waldrebe
Hedera helix -Efeu
Lonicera Arten - Geißblatt
Parthenocissus - Wilder Wein
Rosa Arten - Kletterrose
Vitis vinifera - Weinrebe

15.4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Der Erlenbestand am Fischbach sowie der im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25 b BauGB ausgewiesenen Obstbaum im Bereich des Spielplatzes sind zu erhalten.

B. Hinweise

1. Die gem. § 9 (1) 25 b BauGB zu erhaltenden Gehölze sind erforderlichenfalls während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.

2. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern.

3. Es wird im Hinblick auf die Lage des Bebauungsgebiets in Gewässernähe auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 21. Juni 1994 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Privatgärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Privatgärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Dachgestaltung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer/Satteldächer und daraus abgeleitete Formen (z.B. Mansarddach, Krüppelwalmdach, Walmdach) von 15 bis 38° Neigung zulässig; im Bereich der Mansarde bis 80° (bezogen auf den Hauptbaukörper).

Flachdächer werden nur für Garagen und Nebenanlagen zugelassen.

Die Dacheindeckung darf aus Gründen des Ortsbildes, analog zu der vorhandenen historischen Bausubstanz, nur in dunklen, schieferfarbenen Farbtönen ausgeführt werden.

2. 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 Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollten.
Die Gestalltung der Fassaden sowie verschiedener Fassadenbauteile wie z. Bsp. : Balkone, Loggien, Gauben, etc., müssen sich von ihrer Farbgebung und von den Materialien her harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen.

3. Einfriedungen

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 dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

4. Böschungen

Der neigungswinkel von Böschungen, die durch die Errichtung des Gebäudes notwendig werden, darf ein Verhältnis von 1 : 1,5 nicht übersteigen.

Bei Geländeanlegung sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

Die Nachbargrundstücke dürfen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden.

IV. Hinweise zu wasserrechtlichen Vorrangflächen

1. Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) darf Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken (Dachentwässerung etc.) nur noch in dafür zugelassene Anlagen (Kanalisation) eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, oder die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.
   Es wird daher empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Platzflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Abschlä-ge sollen nach Möglichkeit vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Hierzu wird im Bereich der Flurstücke 67/1 und 66/4 eine Fläche für die Regelung des Wasserab-flusses gem. § 9 (1) 16 BauGB ausgewiesen, auf der noch näher zu bestimmende Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser zu treffen sind.

2. Am westlichen Gebietsrand, - nähe Zufahrt, Fischbach - ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft gem. PlanzVO Ziffer 10.2 vorgesehen.
   Hier kann eine Wasserfläche zu Naherholungszwecken angelegt werden, die aber auch zur Versickerung und
   Rückhaltung von Oberflächenwasser herangezogen werden kann.
   (siehe hierzu auch Punkt 9.2 - Regenwasserbehandlung -)

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.

Herrstein, den 24.07. 1997

Ortsgemeinde Herrstein

In Vertretung:

..... (Dienstsiegel)

Ortsbürgermeister

Beigeordneter

Gemeinde Herrstein
Verbandsgemeinde Herrstein