

Text zur Planurkunde

zum Bebauungsplan
"Wasenheck"
der Ortsgemeinde Veitsrodt

- I Rechtsgrundlagen
- II Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit § 88 LBauO)
- IV Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15, 20 und 25 BauGB)
- V Hinweise

I. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. § 88 Abs. 6 **Landesbauordnung** für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 4. Juli 2007 (GVBl. S. 105)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- 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 Folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig:
- 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. 6 BauNVO nicht zugelassen:
- a) Tankstellen
 - b) Gartenbaubetriebe

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

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 BauNVO 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 (§ 18 BauNVO)

- 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 Haupteinfahrtsstraßen:
-max. 5,50 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 Ziff. 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 Ziff. 20 und 25 BauGB belegten öffentlichen Grünflächen
 - die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

9. Stellung der baulichen Anlagen

- 9.1 Im Baugebiet ist **keine Firstrichtung** vorgeschrieben.

10. Verkehrsflächen

- 10.1. Die Verkehrsfläche hat eine Gesamtbreite von 6 m und unterteilt sich in eine Fahrbahnbreite von 5 m (einschl. Rinne) sowie einen einseitigen befahrbaren Mehrzweckstreifen von 1,00 m

Die Ausführung der Straße erfolgt nach den Richtlinien für den Ausbau von Erschließungsanlagen. Auf Anordnung von Schrammborden wird verzichtet.

- 3.1 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, Breitband- und Beleuchtungskabel sind innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen.

12. Abwasserbehandlung, Ableitung von Niederschlags- und Drainagenwasser

- 12.1 Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird dem Sammler Herborn/Vollmersbach mit Anschluss an die zentrale Abwasserreinigungsanlage in Idar-Oberstein/Almerich zugeführt.

- 12.2 Das anfallende Niederschlagswasser muss grundsätzlich nach den Zielen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz vorrangig auf dem Grundstück bei dem es anfällt verwertet oder versickert werden. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Niederschlagswasser in eine private Zisterne mit einem Speichervolumen von mind. 5 m³ einzuleiten. Der Überlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen bzw. kann teilweise direkt über offene Gräben (südlich und östlicher Bereich), die in der Planurkunde dargestellt sind, dem vorhandenen Vorfluter „Vollmersbach“ zugeführt werden. Die weiteren Einzelheiten bleiben der noch durchzuführenden wasserwirtschaftlichen Detailplanung vorbehalten.

Die Ableitung von Niederschlags- und Drainagewasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Die Bauherren sind verpflichtet, sich bei der Planung ihrer Gebäude eingehend über das Entwässerungssystem für Abwasser und Oberflächenwasser bei den Verbandsgemeindewerken Herrstein zu informieren.

Im übrigen siehe auch Hinweise unter V dieses Textes.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 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 Es sind ausschließlich „**harte Bedachungen**“ zu verwenden.
- 1.4 Die Dacheindeckung ist für jedes Haus bzw. jede Hausgruppe in einem einheitlichen Material mit einem einheitlichen Farbton herzustellen. Sie darf landschaftsbedingt nur „**dunkel getönt**“ (z.B. dunkelgrün, schwarz, schiefergrau, dunkelbraun, dunkelrot) ausgeführt werden. Hierzu sind Farbtöne der RAL-Farbskala 840 HR zu verwenden:
 - Rot: RAL 3004 bis 3005, 3007 und 3009 bis 3010;
 - Grün: RAL 6003 bis 6009, 6012, 6014, 6015 und 6020;
 - Grau: RAL 7013 bis 7015 und 7021 bis 7026;
 - Braun: RAL 8011 bis 8017 und 8019 bis 8022).

Eindeckungen mit Wellplatten sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen o.ä.), die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden müssen. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 50 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

- 1.5 Dachbegrünungen sind zulässig.

2. Außenwandflächen

- 2.1 Bei der Gestaltung der Außenwandflächen der Gebäude sind Verkleidungen mit glänzenden, glasierten oder reflektierenden Materialien unzulässig; grelle Farben sind zu vermeiden. Die Umfassungswände müssen mindestens in feuerhemmender Ausführung hergestellt werden.

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.
- 3.2 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Bestimmungen des § 42 Landesnachbarrechtsgesetz (LRNG) zu beachten.

- 3.3 An den Grundstücksgrenzen zum östlichen Wirtschaftsweg sind Einfriedungen mit geschnittenen oder freiwachsenden Hecken zulässig. Zäune sind dort nur bis zu einer maximalen Endhöhe von 1,5 m (einschließlich Mauersockel), Mauern bzw. Mauersockel generell nur bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig. Die Bestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetz bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

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. 15, 20 und 25 BauGB)

Geltungsbereich A

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 1.1 Zufahrten, Kfz-Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches A wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als auch für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt.

2.1 Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die auf dieser Fläche festgesetzten Entwässerungsanlagen sind als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen. Es sind am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Sohlebenen und Sohllinien der Mulden sollen horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen.

Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die weit über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Rasenansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen zu begrünen.

2.2 **Pflegemaßnahmen**

Die in der Fläche ausgewiesenen Entwässerungszonen sind in den Randbereichen zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Der Mahdzeitpunkt beträgt Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.

2.3 **Pflanzmaßnahmen**

Innerhalb der Fläche sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung an den in der Planurkunde dargestellten Stellen Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Auf 20% der verbleibenden Restfläche sind am Rande der Entwässerungsanlagen Gehölzflächen anzulegen, zusammengesetzt aus ca. 90 % Sträuchern und ca. 10 % Bäumen II. Ordnung.

Die jeweiligen Standorte sind mit der Entwässerungsplanung abzustimmen; dabei darf jedoch die vorgegebene Anzahl der Bäume sowie die Mindestfläche der Pflanzungen nicht unterschritten werden.

Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander, jeweils in artgleichen Gruppen von ca. 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und ca. 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen.

Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 2 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.

Es sind zu den angrenzenden Landwirtschaftsparzellen Abstände von mindestens 2 m mit Sträuchern und von 4 m mit Bäumen einzuhalten, zu den Wohngebietsparzellen 1 m mit Sträuchern und 2 m mit Bäumen.

Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfahlen und mit Verbissschutz zu versehen.

Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens erforderlich:

- Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Die übrigen freibleibenden Flächen (außerhalb der Versickerungsbereiche) sind mit Landschaftsrassen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / m² oder vergleichbaren Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

2.4 Renaturierung / Revitalisierung des verrohrten Grabens

Der namenlose Graben ist auf einer Teilstrecke verrohrt. In diesem Teilbereich ist die Verrohrung zu entfernen bzw. zu verschließen, so dass das Wasser sich seinen Lauf in diesem Bereich schaffen kann. Es ist an den seitlichen Rändern des Grabens die natürliche Vernässung zu fördern. Es sind Initialpflanzungen gem. Punkt 2.3 durchzuführen. Bei erforderlicher Ansaat ist Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.3 – Landschaftsrasen Feuchtlagen bzw. RSM 7.1.2. –Standart mit Kräutern) zu verwenden.

2.5 Erhaltung bestehender heimischer, standortgerechter Baum- und Strauchbestände

Die vorhandenen heimischen, standortgerechten Bäume und Sträucher am nördlichen Rand entlang des namenlosen Grabens sind dauerhaft zu erhalten. Ein Verlust von Bäumen oder Sträuchern ist gleichwertig zu ersetzen.

Die Bereiche sind gemäß DIN 18920 zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bei Bäumen durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches der Bäume, bei sonstigen Biotopen mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 3m um sie herum sicherzustellen.

Das Befahren mit schwerem Gerät ist zu unterlassen, ebenso die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

3. Sonstige Anpflanzungen

3.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der in der Planurkunde vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Es sind ausschließlich Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden.

Die Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei höchstens 10 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf und ein Abstand von mindestens 20 Metern zwischen den Bäumen eingehalten werden muss.

Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 3,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (z.b. Poller o.ä.).

Mindestqualität der Bäume:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

4 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Grundsätzlich sind mindestens 10 % der gesamten Grundstücksfläche als Gehölzfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind heimische Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Zusätzlich ist auf jedem Baugrundstück wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, bei den Grundstücken in Randlage zur offenen Landschaft hin, vorzugsweise im hinteren Hausgartenbereich.

Die östlichen Grundstücke (Nr. 31 bis 33) sollen die anzupflanzende Gehölzfläche entlang des östlichen Grabens zum Wirtschaftsweg hin herstellen und es ist ein weiterer Baum in die Gehölzpflanzung zu integrieren.

Als Bäumen I. oder II. Ordnung sind heimische Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder zumindest Kulturformen der genannten Arten zu verwenden.

Als Obstbäume sind alte Regionalsorten zu wählen, wie sie beispielhaft ebenfalls in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführt sind.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,

Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm,

Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Geltungsbereich B

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Zur Erzielung des naturschutzfachlichen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Deswegen werden auf eine Fläche von ca. 6.000 m² (Flurstücke Flur 14, Flurstücke 392, 397/1, 663/385 (teilweise), 387/1 (teilweise), 683/385 (teilweise), 572/384 (teilweise), 402, 403, 407/3, 408, 410/2, 411/2, 416/3) folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Die Fläche ist gemäß der Beschreibung im Umweltbericht als extensives Grünland zu pflegen.
- Entlang des geplanten Wirtschaftsweges, der im Rahmen der Flurbereinigung entstehen wird, sind 15 Hochstamm-Obstbäumen zu entwickeln. Es sind regionaltypische Obstsorten zu verwenden (Arten aus der Pflanzenauswahlliste).
- Alle Bäume sind anzupfählen und mit Verbißschutz zu versehen.
- Folgende Pflanzqualität ist mindestens erforderlich: Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 7-10 cm.
- Am Rande des extensiven Grünlands in sich vernässenden Bereichen sind fünf Gehölzgruppen (je 30-80m², insgesamt mindestens 300m²) mit feuchtigkeitsliebenden Sträuchern und Heister herzustellen sowie 6 Bäume als Heister bzw. Hochstamm zu pflanzen.
- Der für die vorhandene Freileitung ausgewiesene Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und hohem Aufwuchs freizuhalten. Im Falle einer Bepflanzung mit niederigwachsenden Hecken oder Sträuchern darf eine Endwuchshöhe von 3m nicht überschritten werden.

Pflanzenauswahlliste

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Juglans regia - Walnuss
 Quercus petraea – Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche
 Salix alba - Silber-Weide
 Salix fragilis - Bruch-Weide
 Salix x rubens - Fahl-Weide
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
 Alnus glutinosa - Schwarzerle
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Populus tremula - Espe
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Pyrus pyraster - Wildbirne
 Sorbus aria - Mehlsbeere
 Sorbus aucuparia - Eberesche

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Waldhasel
 Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
 Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Rainweide
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus mahaleb – Weichselkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe

Ribes alpinum - Johannisbeere
 Rosa arvensis - Feldrose
 Rosa canina - Hundsrose
 Rosa rubiginosa - Weinrose
 Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
 Salix cinerea - Grau-Weide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Wasserschneeball

c) Obstbäume

Äpfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Bohnapfel	Gewürzluiken	Brettacher	Hauxapfel
Roter Boskoop	Schafsnase	Winterrambour	Rote Sternrenette

Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

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

Pflaumen: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)

Hauszwetsche	Graf Althans	Ortenauer	Zimmers Frühzwetsche
Lützelsachser Frühzwetsche		Bühler Frühzwetsche	

Kirschen: (auf Vogelkirschensämling)

Geisepitter	Unterländer	Hausmüllers Mitteldicke
Große Prinzesskirsche		Schneiders Späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche		Frühe Rote Meckenheimer
Büttners rote Knorpelkirsche		

Mirabellen, Renekloden: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)

Nancymirabelle	Große Grüne Reneklode	Reneklode aus Oullins
----------------	-----------------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten.

d) Kletterpflanzen:

Hedera helix (Gemeiner Efeu)	Clematis-Arten (Waldrebe)
Lonicera-Arten (Geißblatt)	Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
Parthenocissus tricuspidata i.S. (Wilder Wein)	Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)
Rosa-Arten (Kletterrosen)	Vitis vinifera (Weinrebe).

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) und Wacholder (*Juniperus communis*) - zu verzichten.

Mindest-Pflanzqualitäten für alle Anpflanzungen (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.
- Kletterpflanzen: 3 Triebe, mit Topfballen, 40-60 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Verbißschutz anzubringen.

V. Hinweise

1. Auf die Aussagen des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftsplan zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der Landschaftsplan wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Herrstein zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
2. Die Kompensationsmaßnahmen im öffentlichen Raum (im Randbereich des Baugebietes sowie auf den Ersatzflächen) sind möglichst unmittelbar nach Abschluss der Erschließungsarbeiten, spätestens aber in der dem ersten Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen, die Maßnahmen im privaten Bereich in der Pflanzperiode, die dem Einzug bzw. der Inbetriebnahme der baulichen Anlage folgt.
3. Die Mahd im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ortsrandeingrünung soll nach Möglichkeit als Rotationsmahd auf wechselnden Teilabschnitten erfolgen, sodass jederzeit ungeschnittene Bereiche als Rückzugsraum für Tiere zur Verfügung stehen.
4. Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass nach § 28 Abs. 2 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschnitten oder abgebrannt werden dürfen.
5. Es wird empfohlen, an Gebäuden und Gehölzen Schutz- und Nistmöglichkeiten anzubringen.
6. Größere, ungegliederte Fassadenflächen sollten aus ästhetischen, biologischen und lokalklimatischen Gründen sowie zur Minderung der Materialbeanspruchung durch hohe Temperaturdifferenzen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
7. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
8. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LRNG) zu beachten.

9. **Niederschlagswasserbehandlung nach geändertem Landeswassergesetz:**

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Zielen des Landeswassergesetzes grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Ist eine Rückhaltung auf dem Grundstück nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungs-/Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden.

Für die Ableitung sollen die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können. Hierzu ist im Baugebiet ein Entwässerungsgraben mit Sickerungs- und Verdunstungsflächen vorgesehen.

Nur wenn diese Verfahrensweise nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser in einen separat zu bauenden öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Die Einleitung von Niederschlags- und Drainagewasser in die Schmutzwasserleitung ist unzulässig.

Des weiteren ist je Baugrundstück eine private Zisterne mit einem Speichervolumen von mind. 5 m³ vorzuschalten, deren Überlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen oder in öffentliche Entwässerungsgräben einzuleiten.

Der Planverfasser ist verpflichtet, sich bei den Verbandsgemeindewerken Herrstein über die Details der Entwässerungsplanung zu informieren.

Hinweis zur Nutzung von Zisternen:

Soweit das Wasser der privaten Zisternen nicht nur für eine Gartenbewässerung genutzt werden soll, sind die Vorschriften der am 01.01.2003 in Kraft getretenen Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung –TinkwV2001-) zu beachten.

Anlagen (Zisternen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den öffentlichen Wasserversorgungsanlagen installiert werden, müssen bei der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) angezeigt werden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV 2001, BGBl. S. 959).

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

Alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auch in Verbindung mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB, sowie alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen:	24 %
Anteil private Grundstücke:	76 %

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.

Veitsrodt, den 11.03.2008

Ortsgemeinde Veitsrodt

Ortsbürgermeister

(DS)