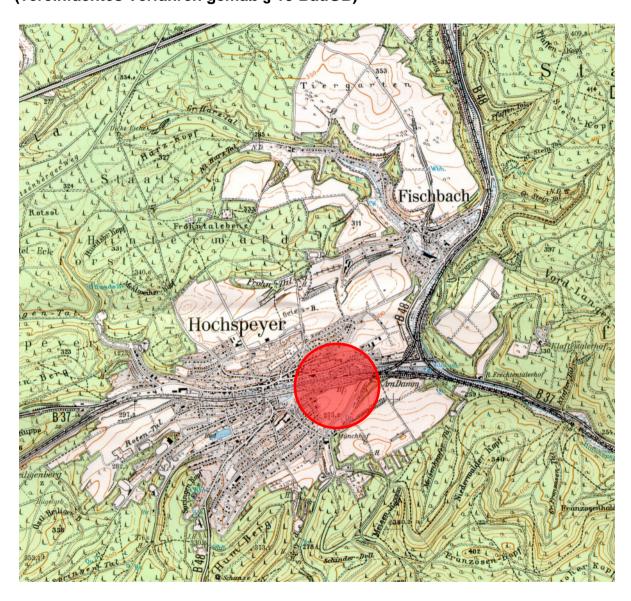
## **Ortsgemeinde Hochspeyer**

Bebauungsplanentwurf "Am Pfarracker, 2. Änderung" (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



**Textliche Festsetzungen** 

Satzungsexemplar gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Stand: 22.04.2009



### A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- BauGB Baugesetzbuch; Vom 23. September 2004; BGBI. 2005 21.6.2005 S.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GVBI. S. 98), BS 2020-1.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Vom 25. Juni 2005; BGBI. I Nr. 37 vom 28.06.2005 S. 1757.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 21. Juni 2005, BGBI. I S. 1818.
- LBauO Landesbauordnung Rheinland-Pfalz; Vom 24. November 1998; GVBI. 28.09.2005 S. 387, 400.
- Landespflegegesetz (LPfIG)In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Februar 1979, GVBI. S. 36, zuletzt geändert am 5. April 2005, GVBI. S. 98.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler DSchPflG -Denkmalschutz- und -pflegegesetz - Rheinland-Pfalz - vom 23. März 1978; GVBI. 28.09.2005 S. 387, 400.
- LNRG Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970; GVBI. 21.7.2003 S. 209.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), BGBL. III 213-1-6.
- Verordnung über die bauliche Nutzung Grundstücke BauNVO der Baunutzungsverordnung; Vom 23. Januar 1990; BGBI. 22.4.1993 S. 466.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004; Fundstelle: GVBI 2004, S. 54; Zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2005, GVBI. 2005, S. 98.

Die im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan "Pfarracker 1. Änderung" geänderten Textlichen Festsetzungen Passagen der werden kursiv hervorgehoben.

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Entsprechend § 1 1.2 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen nur dann zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche



von 100 m² nicht überschreiten; darüber hinaus werden die unter Nr. 2 des § 4 Abs. 2 BauNVO genannten, nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen, sie sind somit nicht zulässig.

1.3 Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Wohngebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

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

### 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist in den mit N 1 bis N 4 bezeichneten Bereichen mit 0,3 und in dem mit N 5 bezeichneten Bereich mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

- 1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

auf 50 von Hundert beschränkt.

### 2.2 Trauf- und Firsthöhen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Es wird eine maximale Firsthöhe von 12 m festgesetzt.

Die Traufhöhen werden für ebenes Gelände mit 6,5 m und je nach Lage der Erschließungsstraße differenziert festgesetzt. Demnach wird die Traufhöhe bei bergseitiger Lage der Straße für die vordere Traufe (die der Erschließungsstraße zugewandte Gebäudeseite) auf maximal 3,5 m und bei talseitiger Lage der Straße für die vordere Traufe auf maximal 6,5 m festgesetzt. Für die hintere Traufhöhe (die der Erschließungsstraße abgewandte Gebäudeseite) wird eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen gilt jeweils die Oberkante fertige Straßendecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe. Die den Bezugspunkt abgewandte Seite des Gebäudes darf mit ihrer Traufhöhe die Traufhöhe der dem Bezugspunkt (Oberkante fertige Straßendecke) zugewandten Gebäudeseite in der Höhe nicht überschreiten.

Die dem Bezugspunkt abgewandte Seite des Gebäudes darf dabei mit ihrer Traufhöhe, gemessen über fertigem Gelände, die für ebenes Gelände festgesetzte Höhe von 6,5 m nicht überschreiten.

Die Traufe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dacheindeckung.



Rücksprünge im Grundriss, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben können, werden bis maximal 1/3 der Baukörperlänge und maximal 1,5 m Tiefe zugelassen.

# 3. Bauweise; Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die offene Bauweise werden Einzelhäuser (N1), Doppelhäuser (N2), Hausgruppen (N3 und *N 5*) und im Bereich N 4 variabel Einzeloder Doppelhäuser festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile beschränkt, d.h. auf der Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie zwischen der gedachten Verlängerung der Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzungslinie, sind Nebengebäude unzulässig.

Garagen und Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der zweiten Baugrenze , in dem als WA festgesetzten Gebiet unzulässig. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5,5 m einhalten. Im straßenseitigen Vorgartenbereich sind Stellplätze zulässig.

Für die Bereiche, für die Hausgruppen als Bauweise festgesetzt sind, wird der Mindestabstand für Garagen und Carports auf der Einfahrtseite zur Strassenbegrenzungslinie auf 1,5 m festgesetzt.

Innerhalb des als WA festgesetzten Gebietes sind für jede Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

# 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

# 5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die in der Plandarstellung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind funktional und gestalterisch abgesetzt herzustellen.

Innerhalb der als Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen ist im Zuge der Ausführungsplanung die Begrünung des Straßenraumes vorzusehen.



### 6. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Leitungen der Ver- und Entsorgung sind möglichst innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen.

Für erforderliche Leitungen außerhalb der öffentlichen Flächen sind die entsprechenden, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belasteten Flächen heranzuziehen.

# 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken ist, wie im Plan zeichnerisch festgesetzt, im rückwärtigen Grundstücksbereich für die Abwasserbeseitigung und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen für die Oberflächenwasserbeseitigung, für die Westpfälzische Ver- und Entsorgungsgesellschaft (WVE GmbH) die Nutzungseinschränkung eines Versorgungsstreifens von 3 m Breite für die Abwasserbeseitigung und jeweils 1,0 m für die Oberflächenwasserbeseitigung im Sinne einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einzutragen.

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

Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Auf den privaten Grundstücken sind hierzu je qm versiegelte Fläche 20 I Versickerungs- bzw. Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die Überläufe der privaten Rückhalte und Versickerungsanlagen können an das öffentliche Regenwassernetz angeschlossen werden.

Im öffentlichen Raum sind Entwässerungsrinnen und Muldengrabensysteme zur Speicherung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser anzuordnen. (vgl. 9.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen)

Über diese ist sowohl das Regenwasser aus öffentlichen Flächen als auch der Überlauf aus privaten Flächen zu entsorgen. Die Gräben und Rinnen sind zu einem Gesamtsystem zu vernetzen, innerhalb der Grünflächen sind die Versickerungs- und Rückhalteanlagen naturnah gestalterisch unterschiedlich auszuformen.

Auf den privaten Flächen sollte die Bebauung einen Abstand von 6,0 m zu den Versickerungsanlagen einhalten.

## 9. Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz und zur Minderung von Immissionen aus dem bestehenden und zukünftig zu erwartenden Verkehrslärm von der Bahnstrecke (Mannheim-Ludwigshafen) - Kaiserslautern - (Saarbrücken), DB \_ Strecke 670 an den direkt dieser Verkehrstrasse zugewandten Gebäudeseiten folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen:

Die der Bahntrasse zugewandten Außenwandbauteile sind so auszuführen, dass das resultierende Schalldämmmaß R'w,res für das Gesamtaußenwandbauteil bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen direkt an dieser Trasse mindestens 45 dB beträgt.

Totallish a Factoritania and Ara Official along a College and Arabania and



Für die Berechnung oder den Nachweis des erforderlichen Schalldämm-Maßes R'w.res sind die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie die Beiblätter 1 und 2 zu dieser Norm heranzuziehen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können gestattet werden, sofern durch die Grundrissanordnung gewährleistet wird, dass an der Bahntrasse zugewandten Seite des Gebäudes keine schutzbedürftigen Räume liegen.

- 10. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 10.1 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- 10.1.1 Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) innerhalb der Baugrundstücke (N1, N2 und N3); Allgemeine Durchführungsmaßnahmen

Je volle 400 m² Grundstücksfläche ist jeweils (mindestens) ein heimischer, großkroniger Laubbaum, vorzugsweise nach der beiliegenden Pflanzliste, neu zu pflanzen und zu unterhalten.

Bei Gemeinschaftsstellplätzen und vergleichbaren Anlagen ist je 6 Stellplätze ein heimischer, großkroniger Laubbaum, vorzugsweise nach der beiliegenden Pflanzliste, neu zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzungen aufgrund sonstiger Festsetzungen innerhalb der Grundstücke sind dabei entsprechend anzurechnen.

### 10.2 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und 25 b BauGB)

Die so gekennzeichneten Flächen sind nach Maßgabe der im folgenden noch detaillierter getroffenen Festsetzungen zu erhalten und zu entwickeln.

Soweit dies insbesondere den getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen nicht widerspricht, sind in den festgesetzten Flächen naturnahe, begrünte Rinnen und Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von nicht verunreinigten Oberflächenabflüssen zulässig. In dem im Plan dargestellten Streifen südlich des Plangebietes sind darüber hinaus maximal drei Querungen mit Fußwegen, ggf. auch mit notwendigen Leitungen, in einer Breite von maximal 3 m, unbefestigt oder mit wassergebundenen Decken (ggf. auch ökologisch vergleichbare Beläge wie Schotter, Schotterrasen, großfugige Pflaster) zulässig.

In diesen Fällen gelten die getroffenen Pflanzfestsetzungen nur mit entsprechenden Einschränkungen. Die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gelten dagegen auch in diesen Fällen unverändert.

## AM 1.1 und AM 1.2; Erhalt und Entwicklung bestehender Gehölze

Die bestehenden Laubbäume und Sträucher sind in den mit AM 1.1 und AM 1.2 gekennzeichneten Bereichen in ihrem Bestand zu erhalten. Ggf. sind



Schutzvorkehrungen nach Maßgabe der einschlägigen DIN Vorschriften zum Schutz der Gehölze (insbesondere DIN 18920) zu treffen (einschließlich ihres Wurzelbereiches).

Soweit Querungen mit Fußwegen, Leitungen u.ä. notwendig und zulässig sind gilt dies nur unter dem Vorbehalt, dass durch die genannten Maßnahmen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung von Gehölzbeständen vermieden wird. In dem mit AM 1.2 gekennzeichneten Bereich sind darüber hinaus innerhalb der sehr lückigen Bestände ergänzende naturnahe Strauchpflanzungen in Anlehnung an Pflanzliste B im Anhang vorzunehmen. Dazu ist etwa auf der Hälfte der Länge eine mindestens 3 reihige Pflanzung als durchgehender Streifen oder in mehreren Abschnitten vorzunehmen.

### AM 2; Neuanlage von Gehölzen, Säumen und wiesenartiger Begrünung

Die im Bebauungsplan mit AM 2 gekennzeichneten Flächen sind nach folgender Maßgabe zu begrünen und zu entwickeln:

Etwa 10% bis maximal 33% Anpflanzung von heimischen, standortgerechten (Laub-) Bäumen und Sträuchern in Anlehnung an die beiliegende Artenliste,

auf den verbleibenden Flächen Aussaat einer krautreichen Grasmischung und anschließend Pflege und Unterhaltung grünlandähnlich (mit maximal einmal jährlicher Mahd) alternativ oder auf Teilflächen auch Mahd nach Bedarf in mehrjährigem Turnus und/ oder natürliche Sukzession.

Die Begrünungs- und Pflegemaßnahmen sind innerhalb des Rahmens der oben festgesetzten Wahlmöglichkeiten auf, auch den Erfordernissen zur Anlage und Unterhaltung bzw. Funktionssicherung naturnaher Rinnen und Mulden zur Regenwasserversickerung anzupassen.

## AM 3; Neuanlage eines dichten Gehölzstreifens zur Abschirmung

Innerhalb der mit AM 3 gekennzeichneten Flächen ist ein durchgehender Gehölzstreifen als Sichtschutz und Abschirmung zu pflanzen. Es ist eine mindestens 3 reihige Pflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen in mindestens 2xv Qualität vorzunehmen. Dazu (mindestens) 3 Bäume als Hochstämme, Solitär in (mindestens) 3xv Qualität. Arten in Anlehnung an die beiliegende Artenliste.

### Sonstige Flächen mit Planfestsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 10.3 BauGB auf den privaten Grundstücken

## AM 4; Neuanlage eines dichten Gehölzstreifens zur Abschirmung

Innerhalb der mit AM 4 gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Fichten und Douglasien schrittweise zu gestuften, von Laubgehölzen geprägten Beständen umzugestalten. Dazu sind Teile der vorhandenen Bestände zur Gewährleistung einer gewissen Abschirmung zunächst zu erhalten. Sie können über Zeiträume von bis zu etwa 10 - 15 Jahre, mit dem Nachwachsen der Neupflanzungen ebenfalls beseitigt und durch Laubgehölze ersetzt werden.

Unter Berücksichtigung der erhaltenen Bestände ist (ggf. ergänzend und als Unterpflanzung) ein durchgehender Gehölzstreifen als Sichtschutz und Abschirmung als



mindestens 2-reihige Pflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen in mindestens 2xv Qualität zu pflanzen.

### 10.4 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;

Erweiterte Geltungsbereiche 1,2 und 3;

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

### 10.4.1 Erweiterter Geltungsbereich – Fläche 1

Maßnahme M 1: Umformen einer z.T. verwilderten Fichtenaufforstung Flurstück 2116 und 2116/2

Der Bestand ist zu einem naturnahen Feldgehölz mit wegebegleitendem Saum umzuformen.

Die (vor allem im Südwestzipfel des Grundstückes 2116) und zum Tal hin vorhandenen Laub- und Mischbestände bzw. Verbuschung sind zu erhalten, ebenso vereinzelt eingestreuten Laubgehölze. Die dominierenden Fichtenpflanzungen sind zu beseitigen.

Parallel zum Weg ist im Abstand von etwa 4 bis 5 m ein im Mittel etwa 10 m breiter Gehölzstreifen neu anzulegen. Arten sind in Anlehnung an die beigefügte Pflanzlisten zu verwenden. Die verbleibenden Flächen sind entlang des Weges als Saum dauerhaft gehölzfrei zu halten, und sind sonst durch einzelne Initialpflanzungen (zerstreute truppweise Pflanzung von Sträuchern und Bäumen) zu bepflanzen und sind dann der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Ggf. ist bei zu starkem Aufkommen von Nadelgehölzen (insbesondere auch Kiefern durch Anflug aus benachbarten Flächen) durch voraussichtlich 1 bis 2 Pflegedurchgänge in mehrjährigen Abständen steuernd einzugreifen.

### 10.4.2 Erweiterter Geltungsbereich – Fläche 2

Maßnahme M 2: Renaturierung eines Quellbereiches mit Teichen; Flurstück Nr. 1709/2

Der Quellbach- und Teichbereich ist mit seiner von Fichten geprägten Umgebung zu einem naturnahen Gewässern und laubholzreichen Gehölzen umzugestalten, wobei zu einschneidende Veränderungen, vor allem auch eine schlagartig verstärkte Besonnung und damit Aufwärmung zu vermeiden ist.

Dabei ist entlang des bestehenden Weges eine entsprechende (künstliche) Uferabsicherung notwendig bzw. die bestehende Absicherung instandzusetzen. Dort ist auch die Begehbarkeit bis unmittelbar an das Gewässer zu ermöglichen. Die übrigen Uferabschnitte und insbesondere das dem Weg abgewandte Ufer und der Einlaufbereich, sind möglichst naturnah zu gestalten.

Die älteren, hallenartigen Nadelholzbestände im Umfeld des Teiches und an dessen Abfluss sind durch gezielte Einzelstammentnahme aufzulichten. Langfristig ist eine Umformung zu laubholzreichen Mischbeständen (Erlen, Eschen, Eichen, Hainbuche) anzustreben, kurz- und mittelfristig ist auf eine schlagartige Freistellung des Teiches bewusst zu verzichten und eine schonende Umformung herbeizuführen.

Die jüngeren, dichten Fichtenbestände oberhalb des Teichs sind in einer Breite von etwa 5 m (Anpassung im Detail an die örtliche Situation) beiderseits des kleinen Quellbaches zu beseitigen. Weitere etwa 5 bis 10 m der anschließenden dichten



Fichtenkulturen sind so zu durchforsten, dass eine Beschattung des Quellbaches auch kurzfristig (d.h. bis zum Aufkommen entsprechender Laubgehölze) über längere Zeit des Tages gewährleistet bleibt, die Entwicklung eines naturnahen bachbegleitenden (Laub-) Waldes (hier v.a. auch Erlen, Eschen, Stieleichen sowie diverse Straucharten) ist mittel- bis langfristig sicher zu stellen.

Pflanzungen sind auf allen genannten Flächen nur im Sinne von Initialpflanzungen punktweise an geeigneten Stellen entlang der Ufer vorzunehmen.

Die Gewässer selbst dürfen nicht wesentlich verändert werden, sind allerdings umzugestalten, vorhandener Unrat ist dabei zu entfernen, der Teich ist in dieser Beziehung zu sanieren. Der Überlauf hat (analog dem oberhalb liegenden Teich) über ein offenes Gerinne zu erfolgen. Insbesondere soweit sich daraus Uferabflachungen, naturnahe Mulden etc. ergeben, sind die Wurzelstöcke zu roden. Weitere Maßnahmen, wie z.B. kleinere "Störsteine" im Gewässerbett des Abflusses, naturnahe Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen an den Teichufern (v.a. zum Weg hin) u.ä. sind im Zuge der Ausführungsplanung und Ausführung noch genauer zu bestimmen und konkretisieren.

Die unmittelbar wegnahen Bereiche sind so zu gestalten, dass sie für Spaziergänger eine sichere Annäherung bis unmittelbar an das Gewässer ermöglichen (Holzgeländer). Die bestehenden Sitz- und Rastmöglichkeiten sind in ähnlicher Weise neu zu gestalten und an das Gesamtkonzept anzupassen.

### 10.4.3 Erweiterter Geltungsbereich – Fläche 3

Maßnahme *M* 3: Umformen von Kiefermonokulturen Laub-Mischwaldbeständen; Teil des Flurstücks Nr. 1671/9 am Humberg

Die bestehenden Kiefernmonokulturen (hallenartiger Altersklassenwald mit nur sehr spärlich vorhandenem natürlichen Gehölzunterwuchs) sind mittel- bis langfristig in stärker gestufte und laubholzreiche Mischbestände mit höherem Anteil v.a. an Rotbuchen, Stiel- und Traubeneichen umzuwandeln.

Dazu ist zunächst der bestehende nur sehr zerstreute Unterwuchs durch gezieltes Auflichten zu fördern, ergänzend ist eine Unterpflanzung nach Bedarf vorzunehmen. Die genaue Vorgehensweise hat unter fachlicher Aufsicht des Forstes vor Ort so zu erfolgen, dass eine flächige Gefährdung des Bestandes minimiert wird und die Umgestaltung möglichst schonend in dessen Schutz erfolgt.

# 10.5 Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Eingriffsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15,20,25,a und b BauGB sowie § 8 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Die innerhalb des Geltungsbereiches in den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten und mit AM 1.1 bis AM 4 bezeichneten Maßnahmen sind als Ausgleich den Eingriffen im Bereich der Baugrundstücke zugeordnet.

Den Eingriffen durch die Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Stellplätze werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen M 1 bis M 3 außerhalb des Geltungsbereiches und innerhalb der erweiterten Geltungsbereiche 1 bis 3 zugeordnet.



# II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 und § 52 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

### 1.1 Dachform und Dachneigung

Alle Dachformen sind zulässig, die Dacheindeckung ist frei wählbar. Die zulässige Dachneigung ist entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Höhere Dachneigungen, die sich bei Ausbildung von Zwerchhäusern bei so genannten Friesengauben ergeben, sind zulässig.

## 1.2 Dachgauben

Die Dachgauben dürfen als Einzelgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

# 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Innerhalb des Wohngebietes sind mindestens 60 % der privaten Grundstücksflächen der Einzel- und Doppelhausgrundstücke von Bodenversiegelung komplett freizuhalten.

## 3. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen, Wirtschafts- und Fußwegen ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei einer gärtnerischen Gestaltung der Einfriedungen sind Nadelgehölze unzulässig.

### 4. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätzen sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden. Die gleiche Art der Befestigung wird für die öffentlichen Parkplätze und Fußwege festgesetzt.

### 5. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind und/oder neben der zugehörigen baulichen Anlage angeordnet sind sowie sich in Dimensionierung und Ausführung in das Gesamtbild der Umgebung einfügen. Großflächenwerbung über 2 m² Fläche und Werbeanlagen mit wechselndem bzw. laufendem Licht sind nicht zulässig.



### В **HINWEISE**

### 1. Versickerung von Oberflächenwasser

den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist soweit mit vertretbarem Aufwand möglich einer Versickerung zuzuführen oder für eine Wiederverwendung zu sammeln Das auf den öffentlichen anfallende. unverschmutzte Oberflächenwasser Verkehrsflächen Versickerungsmulden (Mulden-System innerhalb der öffentlichen Grünflächen) zuzuleiten.

Versickerungsflächen dürfen nicht befahren oder als Lagerfläche genutzt werden.

### 2. Schutz gegen Vernässung

In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

### 3. Drainagewässer

Drainagewässer dürfen nicht in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

#### 4. Minimierung von Abfällen/ Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

#### 5. Hinweise auf die bestehende Bahntrasse

Bei Erdarbeiten im Grenzbereich ist darauf zu achten, dass der benachbarte Bahnbereich nicht beeinträchtigt wird.

Bahngelände darf allgemein und insbesondere bei den späteren Bauausführungen nicht betreten bzw. mit Kran oder dergleichen überschwenkt werden.

Lärm, Erschütterungen und sonstige Einwirkungen, die vom Eisenbahnbetrieb in seiner jeweiligen Form ausgehen, sind zu dulden. Ausgleichsansprüche (z. B. Entschädigungen, Schadenersatz usw.) sind ausgeschlossen.

Im Bereich von den Oberleitungsmasten Nr. 54-8 und 54-10 (zu dem Mast Nr. 54-10 verläuft eine Kettenwerkabspannung) ist wegen der höher liegenden Böschung darauf zu achten, dass bei der Durchführung von Baumassnahmen die in VDE 0105 Teil 1 / VDE 0105 - 100 und VDE 0115 Teil 3 angegebenen Abstände von



Personen, Maschinen und Material zu den spannungsführenden Teilen der benachbarten Oberleitungsanlagen und die im Zusammenhang mit Arbeiten in der Nähe von elektrischen Anlagen geltenden weiteren Bestimmungen der vorgenannten VDE-Bestimmungen unbedingt eingehalten werden.

\_\_\_\_\_



### **ANHANG: ARTENLISTE BEPFLANZUNG**

Artenliste : Bäume

Bergahorn Acer pseudoplatanus Birke Betula pendula Eberesche Sorbus aucuparia Espe Populus tremula Feldahorn Acer campestre Feldulme Ulmus carpinifolia Hainbuche Carpinus betulus Stieleiche Quercus robur Traubeneiche Quercus petraea Vogelkirsche Prunus avium Winterlinde Tilia cordata

Dazu heimische Hochstamm-Obstbäume.

Im Bereich von Mulden und Gräben darüber hinaus je nach zu erwartender Durchnässung und Überflutung insbesondere auch:

Schwarzerle Alnus glutinosa Bruch Weide Salix fragilis Silber Weide Salix alba

### Artenliste : Sträucher

Brombeere Rubus fruticosus Faulbaum Frangula alnus Hasel Corylus avellana Rubus idaeus Himbeere Roter Hartriegel Cornus sanguinea Salweide Salix caprea Schlehe Prunus spinosa Schwarzer Holunder Sambucus nigra Traubenholunder Sambucus racemosa Weißdorn Crataegus monogyna

sowie weitere heimische Sträucher insbesondere auch solche der Schlehen-Brombeer Gebüsche.

Im Bereich von Mulden und Gräben darüber hinaus je nach zu erwartender Durchnässung und Überflutung auch diverse Weidenarten wie:

Korb Weide Salix viminalis
Purpur Weide Salix purpurea
Grau Weide Salix cinerea
Ohr Weide Salix aurita



## Sonstige Pflanzungen und Einsaaten:

## **Anlage von Wiesen**

Saatmischung in Anlehnung an extensives Grünland mittlerer Standorte (Glatthaferwiesen).

## Initialbegrünung von Sukzessionsflächen

Je nach Lage entweder Wieseneinsaat als Erstbegrünung (s. oben) oder nur Herstellung geeigneter Standortbedingungen (Oberbodenauftrag) und natürliche Entwicklung ohne weitere Einsaat.

Speziell an erosionsgefährdeten Stellen und entlang gut einsehbarer Bereiche (insbesondere in Wegenähe) empfiehlt sich eine Erstbegrünung durch Einsaat.