

## Festsetzungen durch Text gemäß § 9 (BauGB vom 27.08.1997)

### 1.) -PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 sowie „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 5 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- Im ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebiet“ ist die Einordnung von Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

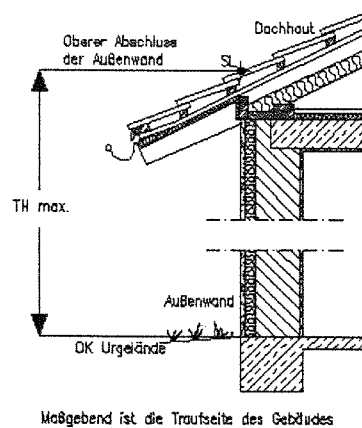
- Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche die Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,3 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt.
- Im Dorfgebiet ist die Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

#### BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen.
- Im Dorfgebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

#### HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (1) BauGB)

- Im gesamten Geltungsbereich ist die max. Traufhöhe (TH) der Gebäude auf 6,50 m festgesetzt.
- Als unterer Bezugspunkt der TH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittlinie Außenwand – Urgelände).
- Oberer Bezugspunkt für die TH ist die Schnittlinie (SL) der Außenwand mit der Dachhaut, maßgebend ist die Traufseite des Gebäudes.



**NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, NEBENANLAGEN, EINRICHTUNGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 10 BauGB; § 23 (5) BauNVO und § 14 BauNVO)**

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten
- Die Baugrenzen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.
- Die Einstelllänge zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Vorderkante Garage muss mind. 5,0 m betragen.

**HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

- Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

**FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

- Die Böschungen der Verkehrsflächen sind in der Planurkunde nicht dargestellt. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlichen Bankette und Böschungen, Rückenstützen der notwendigen Randeinfassungen, sowie Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**SICHTFLÄCHEN ZU ÜBERGEORDNETEN STRASSEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 26 LStrG)**

- Die an der Erschließungsstraßeneinmündung zur L 295 „Oranienstraße“ gemäß EAHV 93, EAE 85/95 und RAS-K1 freizuhaltenden Sichtflächen müssen vom 3-Meter-Punkt innerhalb der Ortslage mind. 70 m in beide Richtungen betragen.  
Im Bereich dieser Sichtflächen betroffene Teile der Anliegergrundstücke sind von einer Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten. Aufschüttungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, sind nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen.

**WASSERFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**

- Teilbereiche des Plangebietes befinden sich in der Schutzzone III bzw. III S des geplanten Wasserschutzgebietes Stollen „Alexandria“.

Daher sind die aufgeführten Schutzmaßnahmen sowie die Ver- und Gebote des Verbotskatalogentwurfs vom 01. März 2000 für die überlagerten Schutzzone einzuhalten und nachfolgend festgesetzt.

**Für die Schutzzone III gelten folgende zusätzliche Festsetzungen:**

1. Bei Einbindung von Gebäudeteilen (Unterkellerung) ins Erdreich sind die Entwässerungsleitungen innerhalb der Gebäude oberhalb der Bodenplatte zu führen. Die verwendeten Rohrleitungsmaterialien müssen den Anforderungen zur Verwendung in den jeweiligen Trinkwasserschutzzone entsprechen.

2. Bei der Errichtung, Erweiterung und Umgestaltung von Verkehrsanlagen und anderen baulichen Anlagen ist das gesammelte Schmutzwasser vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinauszuleiten.  
Ausgenommen ist die Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser von Verkehrsflächen mit einer Verkehrsbelastung von max. 500 PKW/Tag, das in der Rückhalte/Versickerungsanlage, die im südlichen Bereich des Plangebietes errichtet werden soll, zur Versickerung gebracht wird.
3. Die Abwasserleitungen sind in den Gebäuden bis zum Hauptsammler so auszuführen, dass sie jederzeit auf Dichtheit hin kontrollierbar sind.
4. Die Schmutzwasserkanäle im öffentlichen Bereich (Straßenkörper usw.) sind so auszuführen, dass sie eine besondere Dichtheit und Kontrollmöglichkeit aufweisen oder sie sind regelmäßig in einem Abstand von 5 Jahren auf Schäden und Dichtheit zu überprüfen.

Entwurf (01.März 2000)

**Verbotskatalog**  
In Anlehnung an das Arbeitsblatt W 101, Stand: Februar 1995

**WSG Stollen „Alexandria“**

**1. In der Zone III (S) sind verboten:**

1.1 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen für Industrie

1.2 Bau und Erweiterung von Betrieben und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von radioaktiven und nicht oder nur schwer abbaubaren wassergefährdeten Stoffen, wie z.B. Raffinerien, Metallhütten, chemische Fabriken, Chemikalienlager, Tankstellen, kerntechnische Anlagen (ausgenommen für medizinische Anwendung und Mess-, Prüf- und Regeltechnik, es sei denn

die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole wird der zuständigen Wasserbehörde nachgewiesen

1.3 Wärmekraftwerke, soweit nicht gasbetrieben

1.4 Gewinnung von Steinen, Erden und anderen oberflächennahen Rohstoffen und Bergbau, es sei denn

die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole wird der zuständigen Wasserbehörde nachgewiesen

1.5 Entnahmen von Grundwasser

1.6 Errichtung, Erweiterung und wesentliche Umgestaltung von Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdeten Stoffen

- 1.7 Abfallbehandlungsanlagen, dies gilt vor allem für:
- a) Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen
  - b) Abfallumschlaganlagen und –zwischenlager
  - c) Anlagen zur Verwertung von Reststoffen (z.B. Bauschuttrecycling)
- 1.8 Abfalldeponien, dies gilt auch für:
- a) Ablagerung von Rückständen aus Wärmekraftwerken und Abfallverbrennungsanlagen, Hochofenschlacken und Gießereisanden
  - b) Ablagerung auch unbelasteter Locker- und Festsgesteine (z.B. Berghalden), wenn Umsetzungs- und Auslaugungsprozesse zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser führen können
- 1.9 Anlage von unterirdischen Speichern für wassergefährdende Stoffe
- 1.10 Einleitung von Abwasser inklusive Kühlwasser und gesammelten Niederschlagswasser in den Untergrund, einschließlich dessen Versickerung, Verrieselung und Verregnung, ausgenommen gering verschmutztes Niederschlagswasser wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert (s. Beiblatt)
- 1.11 Einleiten von Abwasser in ein oberirdisches Gewässer, ausgenommen ist gering verschmutztes Niederschlagswasser
- 1.12 Errichtung zentraler Kläranlagen einschließlich Regenüberlauf- und Regenklärbecken
- 1.13 Stromleitungen und Transformatoren mit flüssigen, wassergefährdeten Kühl- und Isoliermitteln (ausgenommen bei oberirdischer Aufstellung bzw. Leitungsführung, Massekabel)
- 1.14 Sprengungen
- 1.15 Militärische Anlagen und Übungen, soweit sie nicht den Vorgaben des DVGW-Regelwerk W 106  
In der jeweils gültigen Fassung entsprechen

**2) In der Zone III sind verboten:**

- 2.1 Die für die Zone III S genannten Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge
- 2.2 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der zuständigen Wasserbehörde nachgewiesen
- 2.3 Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdeten Stoffen, ausgenommen sind:
- a) Kleinmengen, die für den Haushaltsbedarf verwendet werden
  - b) Heizöl, welches nur für den Hausgebrauch gelagert wird
  - c) Dieselmotorkraftstoff, der nur für land- und forstwirtschaftliche Betriebe gelagert wird

In den unter Buchstaben a) bis c) aufgeführten Fällen ist nur eine oberirdische Lagerung und Leitungsverlegung zulässig. (s. Beiblatt)

- 2.4 Errichtung, Erweiterung und wesentliche Umgestaltung von Verkehrsanlagen und anderen baulichen Anlagen, sofern das gesammelte Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet wird, ausgenommen ist gering verschmutztes Niederschlagswasser, wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird. (s. Beiblatt)
- 2.5 Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdeten Materialien (z.B. Bauschutt, Müllverbrennungsrückständen, Schlacken, Rückständen des Bergbaus) beim Bau von Anlagen des Straßen-, Wasser-, Schienen- und Luftverkehrs und von Lärmschutzdämmen
- 2.6 Errichtung und Erweiterung von Friedhöfen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffsohle wird der zuständigen Wasserbehörde nachgewiesen
- 2.7 Flugplätze
- 2.8 Güterumschlagplätze (z.B. Rangierbahnhöfe, Güterbahnhöfe, Autohöfe)
- 2.9 Landwirtschaftliche einschließlich gartenbauliche sowie forstwirtschaftliche Betriebsführung und Nutzung, sofern sie nicht grundwasserschonend unter Versorgungsgesichtspunkten betrieben wird. Dies gilt für allem für:
- a) Ausbringen von Dünger, soweit dies nicht zeit- und bedarfsgerecht erfolgt (Düngeverordnung in der jeweils geltenden Fassung)
  - b) Ausbringen von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) und Silosickersaft auf Brache oder tief gefrorenem oder schneebedecktem Boden
  - c) Ausbringen von Klärschlamm, Fäkalschlamm und Bioabfallkompost
  - d) Anwenden von Pflanzenschutzmitteln, gemäß der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung
  - e) Tierbesatz mit grundwassergefährdeter Konzentration von Tieren, auf unbefestigten Flächen, bezogen auf den Betrieb und/oder auf die für die Ausbringung des Wirtschaftsdüngers tierischer Herkunft verfügbare landwirtschaftliche Fläche
  - f) Beweidung ausgenommen:
    - 1) Zeitraum vom 15.03. bis 15.10.
    - 2) Eine Beweidung darf nur so erfolgen, dass die Grassnarbe nicht nachhaltig geschädigt wird; dies gilt auch für eine Zufütterung während der Weideperiode; nachhaltig geschädigt ist die Grassnarbe insbesondere dann, wenn sie in der jeweiligen Vegetationsperiode nur durch eine Neuansaat wieder hergestellt werden kann.
  - g) Lagerung von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) sowie von fließfähigen mineralischen Düngemitteln außerhalb dauerhaft dichter Anlagen; Gärfuttermieten (Festsilage), ausgenommen Foliensilos auf dichter Bodenplatte mit Auffangbehälter (s. Beiblatt – Hinweis auf JGSF-Verordnung-)
- 2.10 Anwenden von Pflanzenschutzmitteln auf Freiflächen und zu Unterhaltung von Verkehrswesen, sofern es nicht grundwasserschonend betrieben wird (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweiligen Fassung)
- 2.11 Errichtung, Erweiterung und wesentliche Umgestaltung von Tankstellen
- 2.12 Motorsport

- 2.13 Baustofflager, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann
- 2.14 Ablagern und Aufhalten stofflicher Rückstände
- 2.15 Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe durch die die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, vor allem, wenn keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann.
- 2.16 Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schichten (ausgenommen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie dafür erforderliche Baugruben)
- 2.17 Bohrungen
- 2.18 Gewinnung von Erdwärme, ausgenommen flächenhafte Anlagen bis max. 2,00 m Tiefe
- 2.19 Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Umgestaltung von Schießplätzen
- 2.20 Märkte, Volksfeste und Großveranstaltungen außerhalb der dafür vorgesehenen Anlagen und Plätze
- 2.21 Verletzung der Kolmationsschicht durch wasserbauliche Maßnahmen an Vorflutern
- 2.22 Kanalisation und Abwassergrube (ausgenommen bei besonderen Anforderungen an ihre Dichtigkeit und deren Überprüfung in regelmäßigen Zeitabständen (5 Jahre))

#### **Definition von „gering verschmutztem Niederschlagswasser“:**

Als gering verschmutztes Niederschlagswasser gilt insbesondere Niederschlagswasser von folgenden befestigten Flächen:

- befestigte Flächen mit schwachem Kfz-Verkehr (fließend und ruhend), z. B. Wohnstraßen bis max. 500 PKW/d mit Park- und Stellplätzen; Garagenzufahrten; sonstige Parkplätze außer Großparkplätze als Dauerparkplätze mit häufiger Frequentierung
- Einkaufsstraßen, Marktplätze, Flächen auf denen Freiluftveranstaltungen stattfinden
- zwischengemeindliche Straßenverbindungen, Wegeverbindungen
- Hof- und Verkehrsflächen in Kerngebieten, Gewerbegebieten (wenn Nachweis des Betreibers vorliegt, dass das Grundstück hinsichtlich seiner Verschmutzung einem Wohngebiet vergleichbar ist)
- landwirtschaftliche Hofflächen, auf denen nicht mit Jauche und Gülle, Stallung oder Silage umgegangen wird
- Start- und Landebahnen von Flughäfen ohne Winterbetrieb (Enteisung)

#### **Definition von „unverschmutztem Niederschlagswasser“**

Als nicht belastet (unverschmutzt) gilt Niederschlagswasser insbesondere von:

- Fuß-, Rad- und Wohnwegen
- Hofflächen (ohne Kfz-Verkehr) in Wohngebieten
- Dachflächen in Wohngebieten
- Dachflächen in Kerngebieten sowie Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten (wenn Nachweis des Betreibers vorliegt, dass das Grundstück hinsichtlich seiner Verschmutzung einem Wohngebiet vergleichbar ist)

## Beiblatt zum Entwurf des Verbotskataloges

### zu Pkt. 1.10 (Schutzzone III S)

gem. ATV Regelwerk, Arbeitsblatt A 138

### zu Pkt. 2.3 (Schutzzone III)

Anzuwenden ist die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWS) in der jeweils gültigen Fassung. Bei einer Lagerkapazität über 5000 Liter muss die Anlage vor Inbetriebnahme abgenommen und alle 5 Jahre durch einen Sachverständigen geprüft werden

### zu Pkt. 4 (Schutzzone III)

Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von:

- a) Dachflächen (außer von Industriebetrieben)
- b) Rad- und Gehwegen
- c) Hoffläche (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben) und
- d) Wohnstraßen bei einer Fahrzeugdichte von max. 500 PKW pro Tag

### zu Pkt. 2.9 g (Schutzzone III)

Empfehlung gemäß JGSF-Verordnung vom 01.04.1999

### zu Pkt. 2.23 (Schutzzone III)

Empfehlung gemäß ATV-Arbeitsblatt A 142

### zu Pkt. 3.4 (Schutzzone II)

Empfehlung gem. Leitfaden „Ausbau- und Düngeplanung in Wasserschutzgebieten“

### zu Pkt. 3.8 (Schutzzone II)

Empfehlung, gem. ATV Regelwerk, Arbeitsblatt A 142 und H 146

### zu Pkt. 3.9 (Schutzzone II)

Empfehlung gem. ATV Regelwerk, Arbeitsblatt 138

### zu Pkt. 4.1 (Schutzzone I)

Empfehlung, dass beide Begünstigte die Flächen erwerben sollen und ggfs. eine Sicherung (Beschilderung, Einzäunung) vorzunehmen ist.

Die Auflagen und Festsetzungen zum geplanten Wasserschutzgebiet Stollen „Alexandria“ sind dem Verbotskatalogentwurf vom 01. März 2000, insbesondere den Ge- und Verboten zur Zone III und III S, entnommen. Der gesamte Entwurf des Verbotskataloges ist dem Bauungsplan als Anlage beigefügt und zu berücksichtigen.

## **2.) -BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-**

### **ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

- Einfriedungen sind nur in Form von Laubholzhecken und Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Mauern sind nicht gestattet.
- Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur als Hecken oder in Heckenpflanzungen (Laubholzhecken) integrierte Zäune zulässig. Alternativ sind berankte Zaunanlagen möglich (Maschendrahtzaun, Höhe max. 1,50 m).
- Im Bereich der Grundstücksfreiflächen ist bei Befestigungen ausschließlich die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien in einer Höhe von max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Verwendet werden können z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Verbundsteinpflaster oder wassergebundene Decke.
- Für Kraftfahrzeug-Stellplätze ist generell die Verwendung von begrünten Befestigungssystemen wie Rasengittersteinen, Fugenpflaster o.ä. vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ausnahmsweise sind vollversiegelte Flächen zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und versickert wird.
- Fußwege im öffentlichen Bereich sind ausschließlich wasserdurchlässig zu befestigen.

### **GESTALTUNG DER DÄCHER; DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

- Es sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.
- Für Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.
- Die mind. Dachneigung wird auf 15° Grad, die max. Dachneigung auf 45° Grad festgelegt.



### 3.) -GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### Versickerungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Zur Minimierung der Wirkung der Bodenversiegelung und zur Entlastung der Kläranlagen wird das anfallende Oberflächenwasser über ein Mulden-/Speicher-kaskadensystem einem Regenrückhaltebecken zugeführt.

Weiterhin wird empfohlen, eine Teilversickerung bzw. Rückhaltung, sowie eine evtl. Brauchwassernutzung des Oberflächenwassers (Gartenbewässerung) auf den einzelnen Privatgrundstücken vorzunehmen.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB:

##### **\* Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzstrukturen sind gegenüber den Bauarbeiten abzugrenzen und durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (DIN 19 820).

Sie sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß den Pflanzenlisten I-II zu ersetzen.

##### **\* Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 15 qm sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 1 lfdm. Empfohlen werden Arten der Pflanzenliste III.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., m.B. 40-80 cm hoch

Mindestens 60 % der Grundstücksfläche müssen gärtnerisch angelegt werden (insgesamt ca. 1,8 ha). Je angefangene 500 qm Baugrundstücksgröße ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von mind. 3 x 3 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., STU 12 - 14 cm betragen. Es sind insgesamt ca. 70 Bäume zu pflanzen.

Auf mindestens 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen (Mindestgröße 2 x v., 60/100). Aus ökologischen Gründen sollten hauptsächlich heimische und standortgerechte Sträucher der Artenliste II verwendet werden.

##### **\* Pflanzgebote innerhalb der Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Die Fläche (ca. 2000 qm) ist bis auf wasserdurchlässige Erschließungswege, welche max. 10 % der Gesamtfläche umfassen dürfen, vollständig gärtnerisch anzulegen.

Es sind mind. 2 hochstämmige Laubbäume der Artenliste I oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Wurzelbereich ist in einem Umfeld von mind. 3 x 3 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., STU 12 - 14 cm betragen.

Auf mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen (Mindestgröße 2 x v., 60/100). Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Sträucher der Artenliste II erlaubt (400 qm).

Die Pflanzstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung des Spielplatzes bzw. der öffentlichen Grünfläche festzulegen.

Hierbei ist zu beachten, dass bei Pflanzmaßnahmen im Bereich der 20 KV- Freileitung (Schutzstreifen) nur niedrig wachsende Gehölze verwendet werden dürfen und zuvor eine Abstimmung mit dem KEVAG Service-Center Westerwald, Auf der Heide 2, 56244 Hahn am See, erfolgt.

Flächen, die nicht bepflanzt werden oder für die Aufstellung von Möblierung (Sitzbänke, Spielgeräte, etc.) gesandet bzw. mit Gummiplatten zu befestigen sind, müssen mit einer handelsüblichen Rasen- bzw. Wieseneinsaat eingesät werden.

**\* Begrünung des Grabensystems incl. der Flächen für Regenrückhaltung  
§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB**

Innerhalb des vorgesehenen Grabensystems sowie um das geplante Regenrückhaltebecken sollen auf ca. 4.340 qm die begleitenden Vegetationsflächen extensiv gepflegt werden. Die Flächen wurden vor- mals intensiv als Grünland oder Gartenfläche genutzt.

Die Flächen sind soweit erforderlich mit einer Landschaftsrassenmischung initial einzusäen und nach Auflaufen extensiv zu pflegen bei einer einmaligen Mahd im Herbst, abschnittsweise alle 2-3 Jahre. Schnittgut ist abzutransportieren, Düngemaßnahmen zu unterlassen. Unterhaltungsarbeiten können davon abweichend nach Erfordernis durchgeführt werden.

Sofern die Breite des gesamten Grabenstreifens wenigstens 5 m beträgt sowie um das Regenrückhaltebecken sind punktuell Sträucher und Heister gem. Plan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Abschirmung des Regenrückhaltebeckens sind 2-reihige Hecken in einer Gesamtlänge von 100 m zu pflanzen.

Pflanzraster: 1,00 m x 1,00 m, versetzt auf Lücke

Mindestpflanzgrößen: Sträucher 2 x v., 60-100 Heister 2 x v., 150 – 200 cm (wahlweise auch Hochstämme 2 x verpflanzt, STU 12 - 14)

Arten:

Sträucher:	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
	Corylus avellana	-	Hasel
	Ligustrum vulgare	-	Liguster
	Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
	Salix aurita	-	Öhrchenweide
	Salix cinerea	-	Grauweide
	Salix triandra	-	Mandelweide
	Salix purpurea	-	Purpurweide
	Salix viminalis	-	Korbweide
	Viburnum opulus	-	Wasserschneeball
Heister:	Alnus glutinosa	-	Erle
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Rhamnus frangula	-	Faulbaum
	Fraxinus excelsior	-	Esche
	Prunus padus	-	Traubenkirsche

## Zuordnung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Ausgleich bzw. Ersatz für die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet vorgesehen sind

Die im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich sind vom Vorhabenträger durchzuführen (§ 135a Abs. 1 BauGB) und nach den Maßgaben des Baugesetzbuches auf die Eigentümer der Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, umzulegen.

Den zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (private Verursacher) des Bebauungsplanes werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- \* Pflanzgebote innerhalb der Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz  
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Den zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (öffentliche Verursacher) des Bebauungsplanes werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- \* Begrünung des Grabensystems incl. der Flächen für Regenrückhaltung  
§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB

## \* Pflanzenlisten

### Pflanzenliste I - Laubbäume

#### Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn *
Acer platanoides	-	Spitzahorn *
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche *
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus petraea	-	Traubeneiche *
Quercus robur	-	Stieleiche *

#### Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn *
Carpinus betulus	-	Hainbuche *
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche *
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche *
Sorbus aria	-	Elsbeere

sowie Mehlbeere

Sorbus torminalis Obsthochstämme lokaler Sorten

- \* besonders geeignet für den Straßenraum bzw. im Bereich von Pkw-Stellplätzen

**Pflanzenliste II - Sträucher**

Acer campestre	-	Feldahorn	Rhamnus catharica	-	Kreuzdorn •
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Rhamnus frangula	-	Faulbaum •
Cornus sanguinea	-	Hartriegel	Rosa canina	-	Hundsrose
Cornus mas	-	Kornelkirsche	Rosa dumetorum	-	Heckenrose
Corylus avellana	-	Haselnuß	Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen •	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	-	Liguster •	Sambucus racemosa	-	Traubenholunder •
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche •	Salix caprea	-	Salweide
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball •
Prunus spinosa	-	Schlehe	Viburnum opulus	-	Wasserschneeball •

**Pflanzenliste III - Rank- und Kletterpflanzen**

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu •
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelier
Lonicera periclymenum	-	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Knöterich

• = Giftpflanzen ! Die Verwendung im Umfeld von Kindern wird nicht empfohlen.

Aufgestellt:

Bad Marienberg, im März 2004

Durch:

Ingenieurbüro Bernd Kessler - Bismarckstraße 99 - 56470 Bad Marienberg